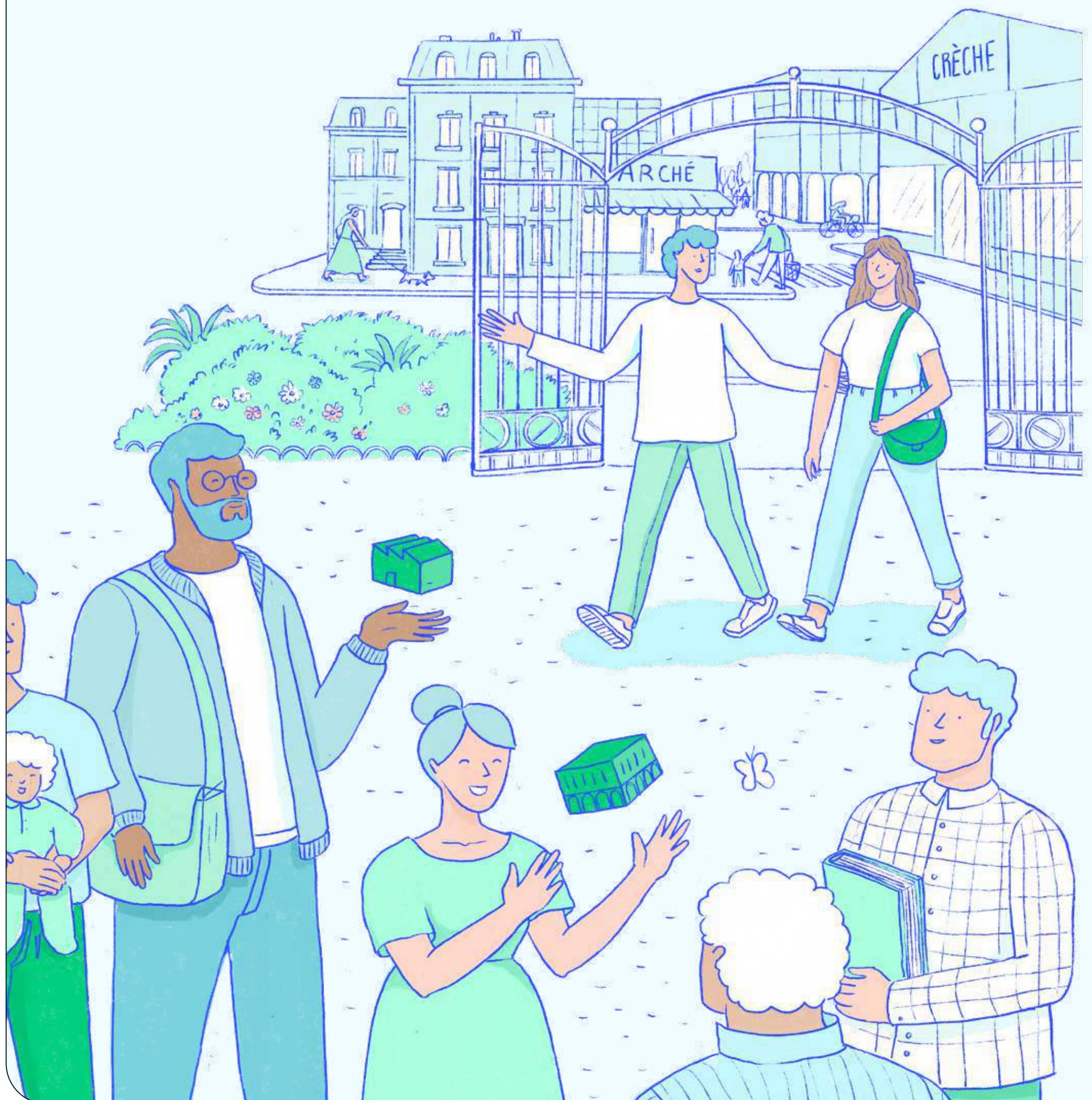


# RAPPORT ANNUEL 2022



# Sommaire

## Le mot du président

| 03

## L'essentiel de l'année 2022

| 04

- Iroko Zen en un coup d'œil
- Les prix décernés
- La performance décryptée

## Zoom sur le marché immobilier

| 07

- Entre inflation et opportunités
- Les nouvelles normes énergétiques

## Croissance et innovation

| 10

- Le patrimoine et chiffres clés
- 57 actifs dans 5 pays européens
- Les acquisitions de 2022
- L'innovation chez Iroko

## L'aventure Iroko au-delà des océans

| 18

## Les éléments financiers

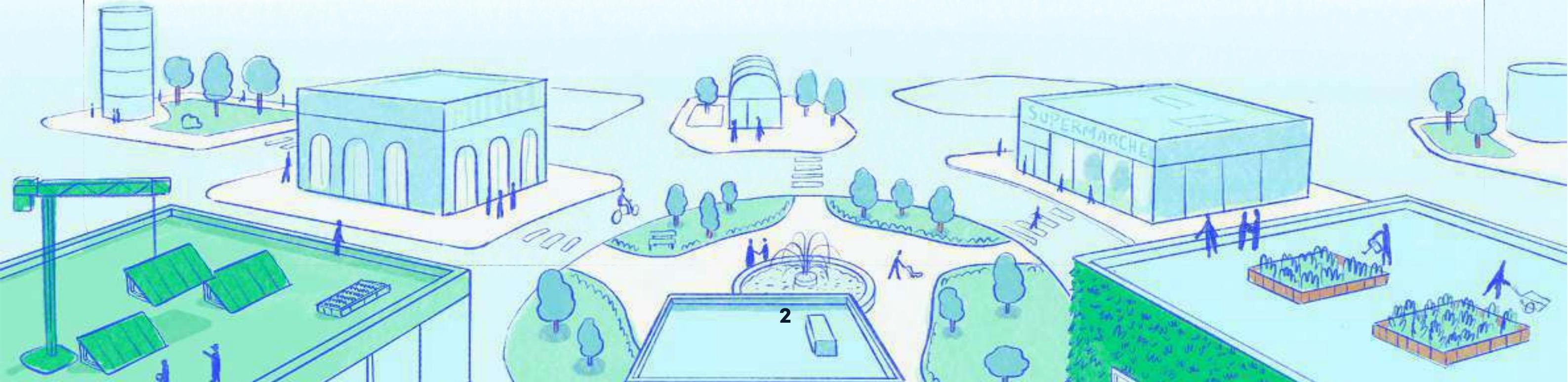
| 19

- Capital, performance et marché de parts
- Valeurs représentatives de la SCPI
- Informations complémentaires
- Eléments comptables

## Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

| 39

- Rapport du Conseil de surveillance
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels
- Textes des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle



# Le mot du président

Chers Partenaires,

En seulement deux ans, la SCPI Iroko Zen a réuni plus de 4700 épargnants et 200 millions d'euros d'encours. A fin 2022, elle permet à ses épargnants d'être copropriétaires de 57 actifs, dans 5 pays et dans des typologies répondant aux usages de demain : entrepôts, locaux d'activités, crèches, santé, bureaux et commerces de bouche notamment.

Cette diversification permet de créer un couple risque rendement compétitif dans un contexte économique déprimé. Contexte qui donne encore plus de saveur à la performance d'Iroko Zen en 2022. Pour la deuxième année consécutive, la SCPI Iroko Zen dépasse son objectif non garanti de 5,5% et offre un taux de distribution<sup>1</sup> supérieur à 7 % : 7,04% en 2022 et 7,10% en 2021. Ces taux sont supérieurs à la moyenne du taux de distribution des SCPI ces deux dernières années de 4,51% (Source IEIF). Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

2023 sera une année d'opportunités pour Iroko Zen. Nous prévoyons d'investir plus de 250 millions d'euros sur les cinq marchés que nous adressons : Irlande, Espagne, Allemagne, France et Pays-Bas. Ces investissements seront déployés dans un contexte baissier, ce qui devrait permettre à la SCPI de créer la majorité de son patrimoine pendant un cycle bas et ainsi de bénéficier de prix potentiellement plus compétitifs.

Nous prévoyons de maintenir voire d'augmenter la part des investissements à l'étranger. Au-delà de l'intérêt fiscal, nous constatons une correction plus rapide des prix en Allemagne, en Irlande, en Espagne et aux Pays-Bas. Au 15 février 2023, les équipes d'investissement ont d'ores et déjà sécurisées 150 millions d'euros de transactions (Sous promesse ou sous offre) et nous abordons sereinement 2023.

<sup>1</sup> calculé selon la méthodologie de l'ASPIM



**Gautier Delabrousse Mayoux**  
Président Iroko

Au 31 décembre 2022, Iroko Zen est endettée à hauteur de 27,4% de la valeur de son patrimoine à fin 2022. Tant que la dette sera contributrice à la performance, nous profiterons de l'effet de levier pour maximiser notre capacité d'investissement et ainsi notre capacité à saisir des opportunités sur le marché immobilier.

En 2023, nous continuerons à nous appuyer sur les forces de notre modèle qui permet de mettre plus d'argent au travail et prévoyons de continuer à renforcer l'équipe de gestion.

Vous pouvez compter sur notre énergie au service de votre épargne dans la durée.



Un des actifs de la SCPI Iroko Zen en Irlande :  
une crèche et un supermarché à Dublin

# L'essentiel de l'année 2022

## Iroko Zen en un coup d'œil

Au 31/12/2022 - Source Iroko

**Objectif 7%**

### Taux de Rentabilité Interne cible

Le TRI cible de la SCPI Iroko Zen sur la période de détention recommandée à savoir 8 ans.

**7,04%**

### Taux de distribution 2022

Ce taux de distribution est intégralement composé de revenus récurrents (aucun report à nouveau ou plus-values).

**212 millions d'euros**

### Capitalisation de la SCPI fin 2022

Depuis le lancement d'Iroko Zen, plus de 4700 associés nous ont confié au total 212 millions d'euros. En 2022, 163m€ de capitaux ont été collectés tandis que 6,1m€ ont fait l'objet de retraits (dont 6,0m€ ont été réinvestis dans la foulée par le même associé).

**5**

### Pays investis en zone euro

Allemagne - France - Espagne - Pays-Bas - Irlande

**38**

### Acquisitions

En seulement 1 an, Iroko Zen a réalisé 38 acquisitions au cœur de la zone euro et respectant sa stratégie tournée vers les usages de demain.

**98,82%**

### Taux d'occupation Physique (TOP)

Le Taux d'Occupation Physique se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus (définition ASPIM)

**100%**

### Taux d'Occupation Financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée (définition ASPIM).

**Les performances passées ne présagent pas des performances futures.**

## Les prix décernés



**Les Trophées de la Finance Responsable**  
"SCPI Espoir 2021"



**TOP D'Or SCPI 2021**  
"Espoir du Prix de la Rédaction"



**TOP D'Or SCPI 2022**  
"Espoirs - SCPI Diversifiées"



**TOP D'Or SCPI 2022**  
"Ecoresponsable - SCPI Diversifiées"



**SIATI 2022**  
"Le Fonds le plus innovant"



## La performance décryptée 2022

Depuis sa création, Iroko Zen a dépassé pour la deuxième année consécutive son objectif de taux de distribution non garanti de 5,50% et des taux de distribution supérieurs à la moyenne du marché<sup>1</sup>.

Cette performance est notamment permise par :

Une maximisation des encaissements de loyers : 100% des loyers ont été recouvrés en 2022, la SCPI Iroko Zen a perçu plus de 5,5 millions d'euros de loyers au titre de l'année 2022. Signe d'une gestion locative rigoureuse et d'une bonne sélection des locataires.

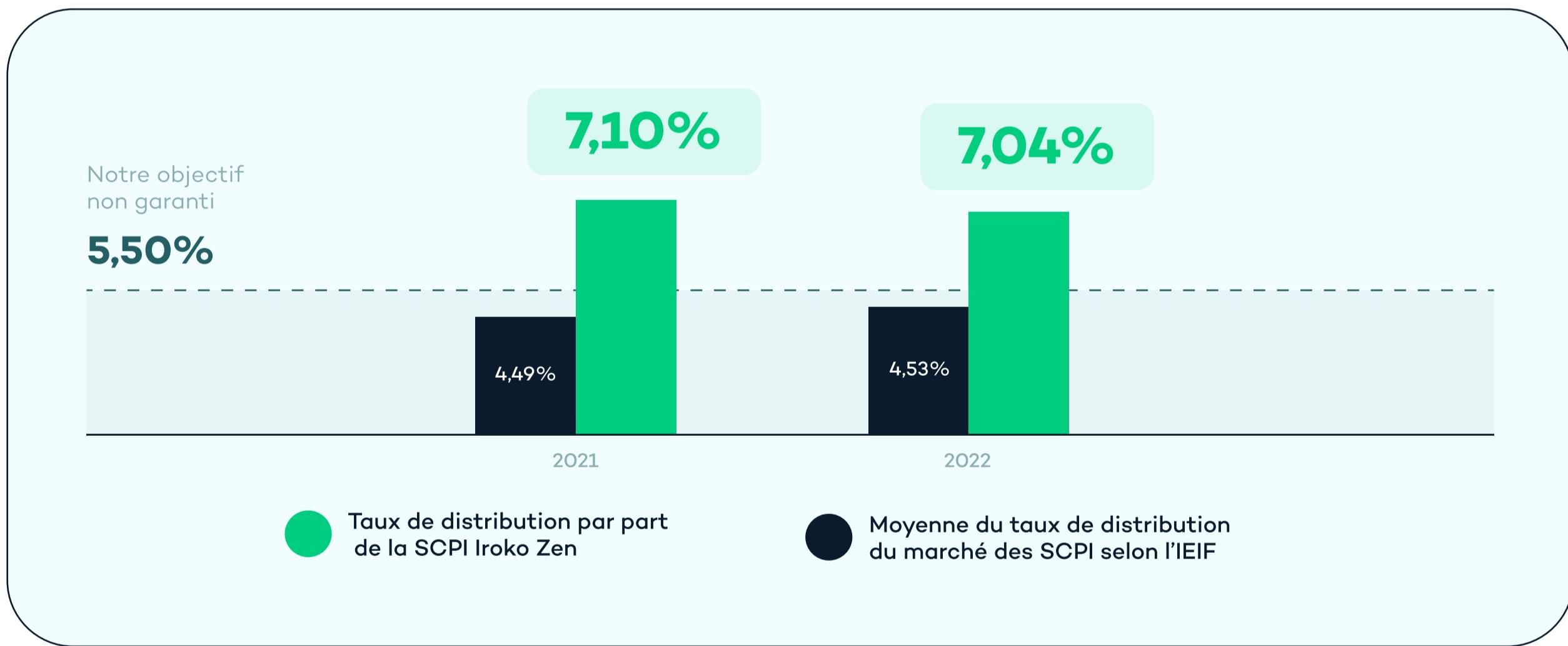
Un engagement long terme des locataires : les locataires sont engagés en moyenne sur plus de 7 années fermes (WALB : 7,4), soit jusqu'en 2030. De quoi aborder sereinement les prochaines échéances de la SCPI.

Une diversification à l'étranger : 46% des loyers d'Iroko Zen sont issus d'immeubles situés à l'étranger. Iroko Zen est présente dans 5 pays (Irlande, Espagne, Pays-Bas, Allemagne et France)

Les performances de 2021 et 2022 viennent démontrer la pertinence du modèle de SCPI sans frais de souscription : pas de frais d'entrée<sup>2</sup>, c'est la possibilité d'investir davantage des capitaux confiés par les épargnants dans de l'immobilier.

<sup>1</sup> Source IEIF : moyenne pour les SCPI de 4,53% en 2022 et 4,49% en 2021.

<sup>2</sup> En cas de sortie avant 3 ans, une commission de sortie anticipée de 6% TTC sera facturée. L'ensemble des frais est disponible sur la note d'information.



Source : Iroko et IEIF

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Acheter des parts de la SCPI Iroko Zen est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de plus de 8 ans. Ce placement comporte des risques. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis : ils sont liés aux évolutions du marché de l'immobilier et au bon paiement des loyers par les locataires.

## En savoir plus sur le Taux de distribution

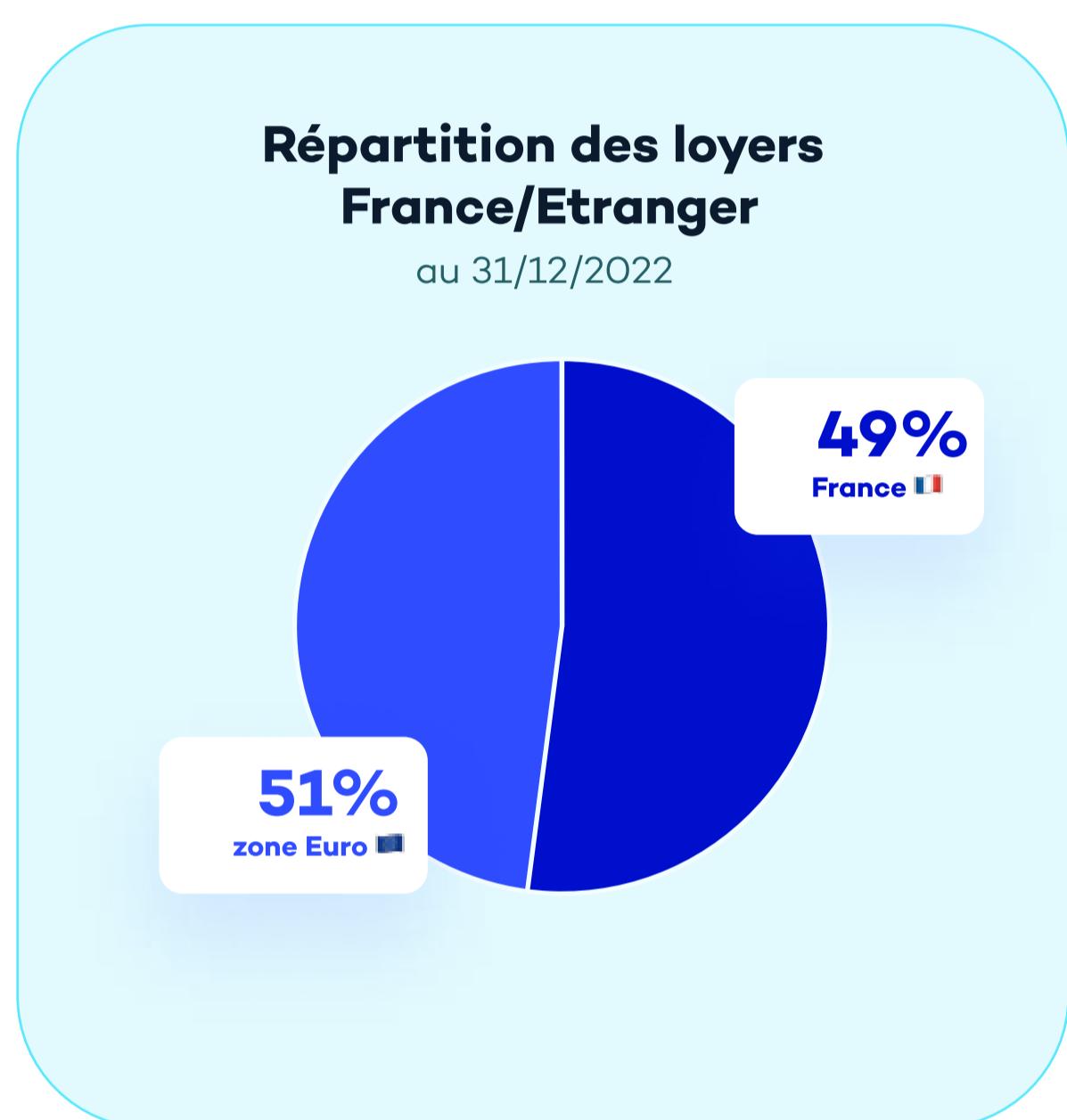
Le taux de distribution correspond à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

**Taux de distribution** =

Dividende brut versé au titre de l'année n

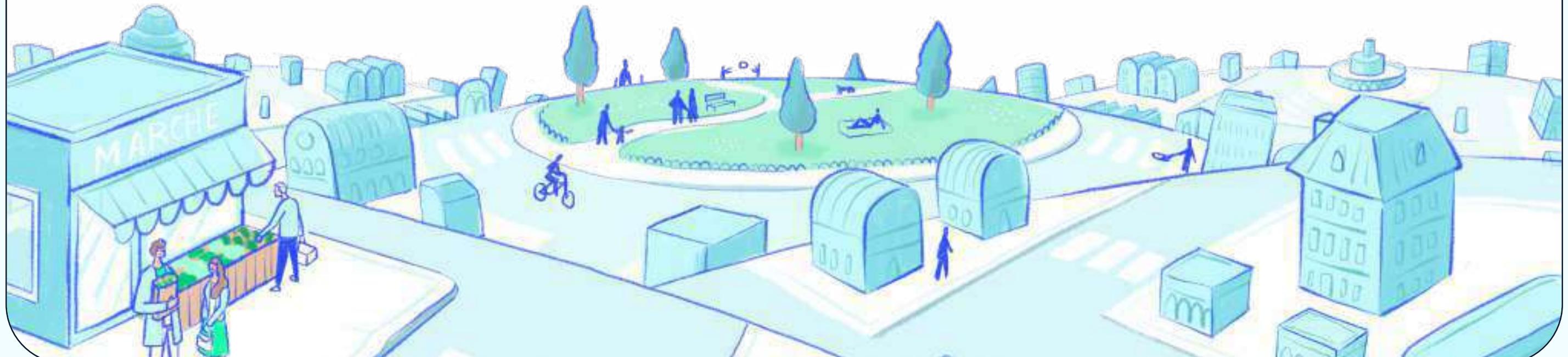
Prix de référence au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n

## Impact de la fiscalité étrangère sur les performances de la SCPI



Source : Iroko

Iroko Zen est une SCPI diversifiée tant par la typologie des actifs que par leurs localisations en Europe de l'Ouest. Cette stratégie permet à Iroko Zen de diversifier son risque lié aux aléas du marché immobilier. L'investissement dans des actifs situés à l'étranger peut offrir une fiscalité plus intéressante notamment aux épargnantes personnes physiques grâce notamment à l'absence de prélèvements sociaux. Pour rappel, le traitement fiscal dépend de la situation de chacun et est susceptible d'évoluer dans le temps.

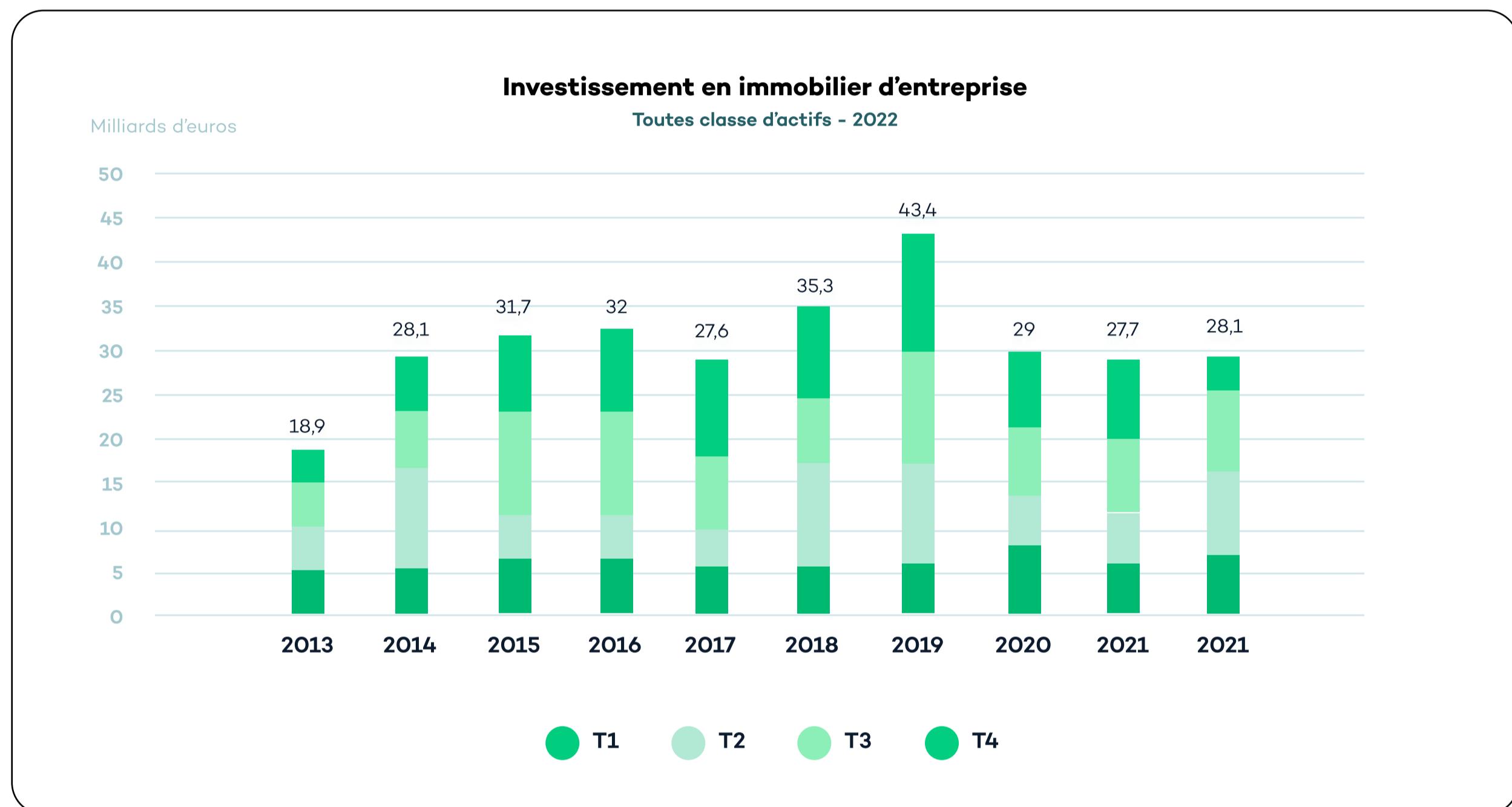


# Zoom sur le marché immobilier

## Entre inflation et opportunités

### France

Malgré les incertitudes économiques et géopolitiques, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France, a montré une certaine résilience en 2022. En effet, selon les données du rapport annuel de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise (OIE), le marché a atteint un volume total de 28,1 milliards d'euros en 2022, soit une performance en ligne avec la moyenne des 10 dernières années. 2019 était, pour rappel, une année exceptionnelle juste avant l'élosion de la crise sanitaire de 2020.



Source : BNP Paribas Real Estate

Les bureaux restent la classe d'actifs principale pour les investisseurs, mais probablement en raison de l'impact des nouveaux modes d'organisation du travail et de la recherche d'économies, leur part dans l'allocation des investissements est en baisse, passant de 65% en 2020 à moins de 50% en 2022.

Le marché des commerces en France a connu une année dynamique en 2022 avec un total de 5,56 milliards d'euros d'investissements, soit 15% supérieur à la moyenne décennale. Les appréhensions post-Covid et les craintes de restrictions d'ouverture semblent progressivement se lever.

Les montants investis en locaux d'activités / logistique atteignent des montants rarement atteints avec 5 Milliards € investis depuis le début de l'année. Cette tendance s'explique par la croissance de l'e-commerce : +13,8% d'augmentation de chiffre d'affaires en 2022 par rapport à 2021.\*

\*Source : FEVAD, Bilan du e-commerce en 2022



### Europe

Le marché de l'investissement immobilier en Europe en 2022 a été marqué par un ralentissement de l'activité économique, mais les investissements sont restés élevés. 195 Mds € ont été investis sur les 9 premiers mois de 2022, ce qui représente une hausse de 7% par rapport à la même période sur 2021. Le marché global a été porté par l'Allemagne, la France, l'Espagne et l'Italie. On a cependant observé un volume en baisse aux Pays-Bas et au Luxembourg.

# L'investissement durable s'impose dans l'immobilier

L'investissement responsable répond à un nombre grandissant d'obligations dû à la mise en place d'un cadre réglementaire de plus en plus abouti.

Iroko Zen, en tant que SCPI, est principalement concernée par l'entrée en vigueur des réglementations suivantes :

- Le règlement européen (UE) 2019/2088 dit **Sustainable Finance Disclosure (SFDR)**, le 10 mars 2021
- Le règlement européen (UE) 2020/852 dit **Taxinomie**, le 6 juillet 2021

Le premier tend à pérenniser la transparence de l'information communiquée en matière de risque de durabilité et le second, à établir une classification des activités dites éco-responsables, commune au marché européen. En quelques mots :

**La Taxinomie européenne** articule la définition d'investissement "durable" autour de 2 axes :

- la contribution à au moins l'un des 6 objectifs environnementaux définis par le règlement et
- que la poursuite de celui-ci ne cause aucun dommage environnemental, appelé principe du "do no significant harm"\*.

**SFDR** établit une classification des produits financiers à 3 niveaux selon la durabilité du placement, respectivement appelés article 6, 8 et 9 (en référence à l'article du règlement y définissant les obligations).

- Les produits article 8 promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales.
- Les produits article 9 ont pour objectif l'investissement durable.
- Et enfin par exclusion les produits article 6, plus classiques, ne s'inscrivent pas dans une trajectoire environnementale. A chaque classe, une série d'indicateurs dont la publication est obligatoire permet d'apprécier la rigueur de l'entité quant à l'ambition du fonds.

Ces deux réglementations sont, à mesure des révisions successives, de plus en plus amenées à répondre l'une de l'autre. Depuis février 2023, l'alignement à la réglementation Taxinomie est l'un des volets du reporting SFDR.

Au sein de ce cadre, chacune des réglementations impose au secteur immobilier des modalités d'application qui lui sont propres.

**Qu'en est-il d'Iroko Zen ?** La SCPI est labellisée ISR et répond aux obligations de l'article 8 de la réglementation Disclosure SFDR. De plus, Iroko Zen ne prend pas en compte les principales incidences négatives et présente un alignement à la Taxinomie de 0%.

**Pourquoi ?** A ce jour, les actifs alignés sur la Taxinomie ne permettent de dégager que peu de rendement et n'entrent donc pas dans la stratégie d'investissement d'Iroko.

\*Le principe consistant à ne pas causer de préjudice important s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'UE en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'UE en matière d'activité économique durable sur le plan environnemental.



## Le nouveau cadre réglementaire appliqué à Iroko Zen

Dans le cadre de notre politique ISR, Iroko est soucieux de se tenir informé de toutes les réglementations visant à promouvoir un habitat plus respectueux de l'environnement. Nous avons ainsi pris en compte les nouvelles réglementations en matière d'immobilier et avons mis en place des plans d'actions concrets pour nous y conformer et participer activement à la transition énergétique.

- La LOM, la **loi d'orientation des mobilités**, vise à transformer en profondeur la politique des mobilités en proposant des solutions de transport plus propres et plus efficaces. Chez Iroko, nous avons investi dans des bâtiments situés à proximité de transports en commun et encourageons les propriétaires de nos biens à offrir des solutions de mobilité durables à leurs locataires. Nous avons également mis en place des solutions de recharge électrique pour les véhicules électriques dans nos parkings.
- Le **décret BACS**, publié en juillet 2020, impose aux bâtiments tertiaires non résidentiels de mettre en place un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments d'ici le 1er janvier 2025 pour réduire leur consommation énergétique. Chez Iroko, nous avons lancé un programme de rénovation énergétique pour nos bâtiments tertiaires afin de nous conformer à cette réglementation et ainsi réduire l'empreinte carbone de nos opérations. Nous avons pour projet d'installer des équipements performants et de mettre en place des dispositifs de contrôle et gestion active de ces appareils pour mieux suivre, enregistrer et analyser les données de consommation énergétique de nos bâtiments.
- La loi ENR, **loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables**, adoptée en mars 2023, impose également des mesures pour accélérer le développement des énergies renouvelables. Chez Iroko, nous avons pris en compte ces mesures en investissant dans des bâtiments équipés de panneaux solaires et en proposant des solutions d'autoconsommation collective à nos locataires. Nous avons également fait appel à des prestataires de services pour évaluer la performance énergétique de nos bâtiments et identifier les gisements d'économie d'énergie.
- Enfin, le **décret tertiaire**, publié en 2019, impose une réduction des consommations énergétiques pour les bâtiments tertiaires. Chez Iroko, nous avons mis en place un plan d'action pour réduire progressivement notre consommation d'énergie et nous conformer à cette réglementation. Nous avons vocation à améliorer la performance énergétique de nos bâtiments en installant des équipements performants et en sensibilisant les occupants à l'importance de leur comportement.



La stratégie d'investissement d'Iroko repose en grande partie sur l'analyse ESG (Environnement, Social et Gouvernance) de chacun de ses actifs. Fort de notre expérience en la matière, nous nous sommes forgés la conviction que le secteur de l'immobilier ne peut être réduit au parent pauvre de l'ESG. A ce titre, les acteurs de place comme les porteurs de part sont les principaux leviers d'un secteur engagé vers la durabilité.



# Croissance et innovation

## Le patrimoine et chiffres clés

L'année 2022 a été particulièrement active pour Iroko Zen sur le marché de l'investissement. Au total, ce sont 38 nouveaux actifs immobiliers qui ont été acquis pour plus de 170 M€, portant le patrimoine à 57 actifs et une valeur d'expertise à 212 M€ hors droits.

Conformément à sa stratégie d'investissement diversifiée, le patrimoine se compose aujourd'hui d'actifs à usage de commerce, logistique, bureaux (entrepôts, locaux d'activités, messagerie), santé et école. A fin 2021, Iroko Zen avait acquis ses premiers immeubles en France, Espagne et Allemagne. L'année 2022 a été marquée par l'ouverture de deux nouveaux pays où la SCPI est dorénavant investie : Irlande et Pays-Bas.

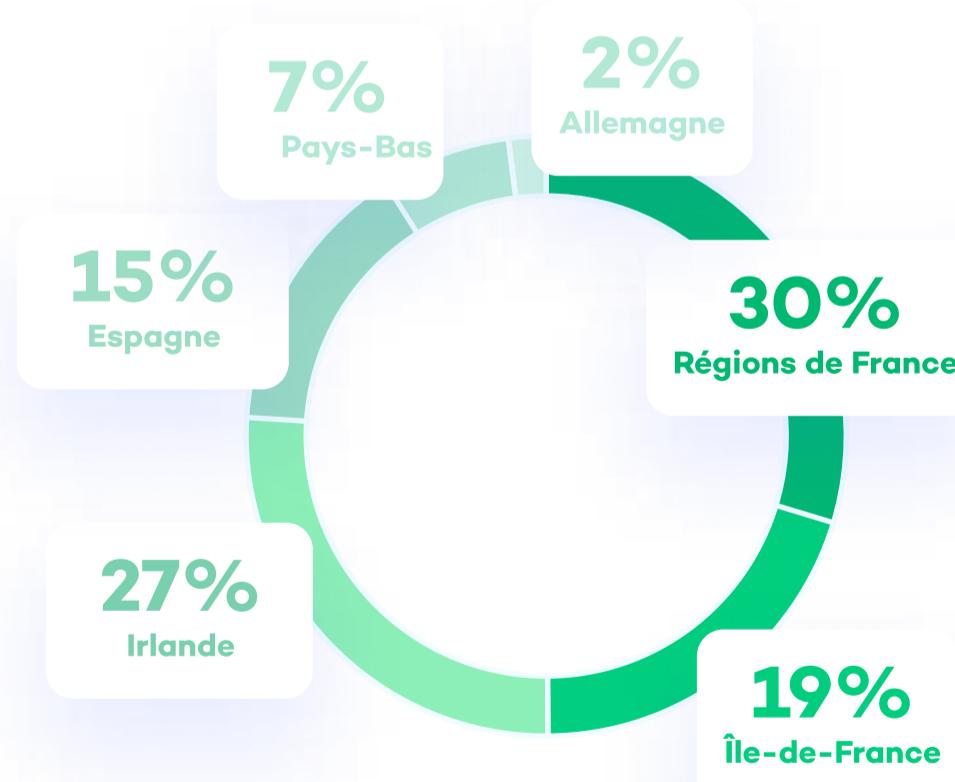
Cette volonté de diversification permet de réduire l'exposition au risque sur une typologie d'actif ou sur un territoire géographique. Cela permet également aux équipes en charge des investissements d'élargir leurs champs d'action et de bénéficier des meilleures opportunités sur le marché. Enfin, la fiscalité pour les associés d'une SCPI européenne est plus avantageuse qu'une SCPI entièrement investie en France.

Données au 31/12/2022 :

Surface du patrimoine	132 000 m <sup>2</sup>
Nombre d'actifs	57
Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	7,4 ans
Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)	9,3 ans
Nombre de locataires	66

### Répartition géographique

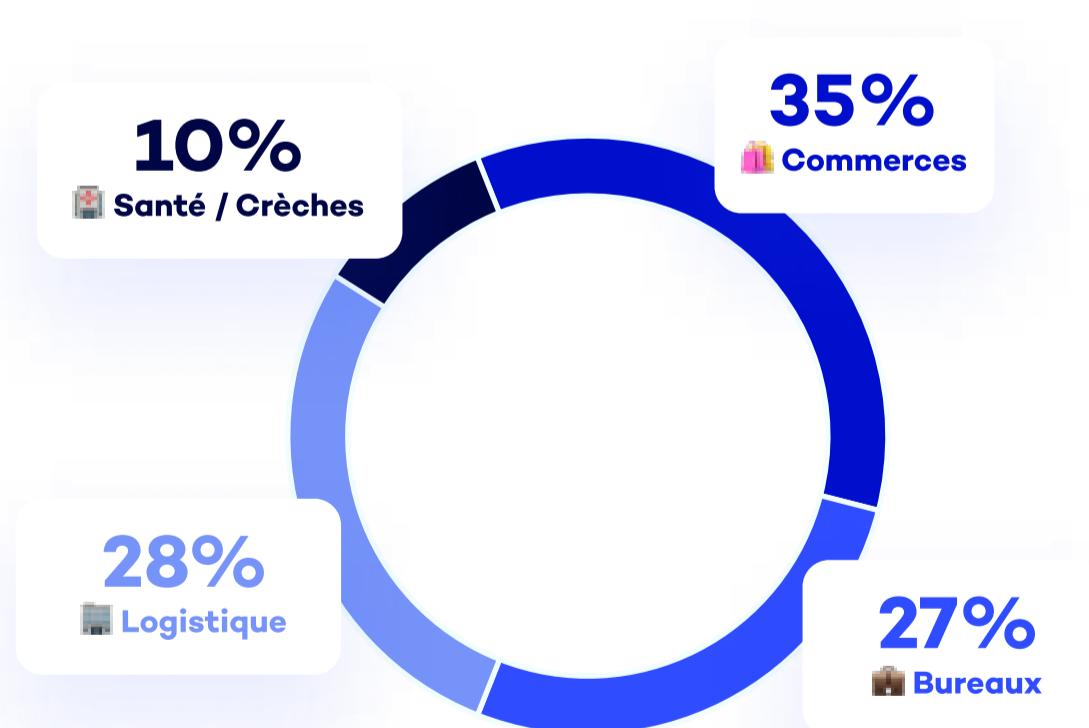
Loyers au 31/12/2022 annualisés HT hors charges



Source : Iroko

### Répartition par typologie

Loyers au 31/12/2022 annualisés HT hors charges



# 57 actifs dans 5 pays européens



IRLANDE  
Une crèche et un supermarché à Dublin



ALLEMAGNE  
Un supermarché à Leverkusen



FRANCE  
Une polyclinique à Aubervilliers



PAYS-BAS  
Des locaux d'activité à Arnhem



ESPAGNE  
Un entrepôt à Guarroman



Découvrez tout le patrimoine sur notre site [iroko.eu](http://iroko.eu)

Les actifs présentés sont donnés à titre d'exemples.  
Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Iroko Zen.

## Les acquisitions de 2022

### Zoom sur 5 acquisitions de 2022

#### Hôpital Européen De Paris GVM Care & Research

Aubervilliers, France

Iroko Zen a signé un "Sale and Lease Back", avec un bail commercial d'une durée ferme de 20 ans, avec la société Hôpital Européen De Paris (HEP) - GVM Care & Research. Le bâtiment a été construit en 1993 et est occupé par la Polyclinique d'Aubervilliers, centre de santé polyvalent agréé et conventionné par la Sécurité Sociale et par plus de 220 sociétés mutualistes. L'opération a porté sur un volume d'investissement de 20M€ HD.



Surface	7092 m <sup>2</sup>
Année de construction	1993
Durée du Bail (restant à courir)	20 ans
Taux de rendement (non garanti)	5,80%
Typologie	Santé
Note ESG	37/100



<b>Surface</b>	20 372 m <sup>2</sup>
<b>Année de construction</b>	1993 (Madrid) 2005 (Bilbao)
<b>Durée du Bail</b> (restant à courir)	10 ans
<b>Taux de rendement</b> (non garanti)	6,10%
<b>Typologie</b>	Entrepôt
<b>Note ESG Bilbao</b>	46,5/100
<b>Note ESG Madrid</b>	55,5/100

### Teknia Automotive

Madrid & Bilbao, Espagne

Les deux biens bénéficient chacun d'une excellente localisation. L'un est situé à Azuqueca de Henares, à 45 km de l'est de Madrid. Le deuxième est situé à Bilbao, en plein Pays basque, dans le parc industriel de El Abra. Les deux bâtiments totalisent une surface de 20 000 m<sup>2</sup> environ et ont été cédés par la société TEKNIA Automotive dans le cadre d'une opération de "Sale and Lease Back". TEKNIA Automotive est un groupe espagnol fondé en 1992.

### Tesco & Safari Childcare

Dublin, Irlande

Iroko Zen a finalisé l'acquisition de son premier actif en Irlande, à Rathfarnham, au sud de Dublin. Il s'agit d'un ensemble immobilier neuf, livré en 2022, et composé de deux bâtiments d'une surface totale de 2 061 m<sup>2</sup>. Le premier bâtiment est un supermarché d'une surface de 1 470 m<sup>2</sup>, entièrement loué à l'enseigne alimentaire Tesco, chaîne internationale très présente en Irlande. Tesco a signé un bail de 20 ans dont 10 années ferme. Le second bâtiment est une crèche qui développe une surface de 591 m<sup>2</sup>, entièrement louée à Safari Childcare dans le cadre d'un bail de 25 ans dont 10 années ferme également.



<b>Surface</b>	2061 m <sup>2</sup>
<b>Année de construction</b>	2022
<b>Durée du Bail</b> (restant à courir)	10 ans
<b>Taux de rendement</b> (non garanti)	5,25 %
<b>Typologie</b>	Commerce et crèche
<b>Note ESG (Tesco)</b>	64/100
<b>Note ESG (Crèche)</b>	60/100



## Riot Games

Dublin, Irlande

Iroko Zen a fait l'acquisition d'un complexe de bureaux et de loisirs, situé à Dublin. L'actif a une superficie de plus de 8 000 m<sup>2</sup> et est occupé principalement par Riot Games, entreprise spécialisée dans le développement de jeux vidéo, dont le célèbre jeu League of Legends, et l'organisation de tournois d'e-sport. L'e-sport est désormais une véritable industrie, avec des événements de grande envergure et des compétitions qui se multiplient à un rythme impressionnant. En 2021, les revenus du marché s'élevaient à 1,08 Mrd de dollars. Ce chiffre devrait atteindre 1,5 Mrd de dollars d'ici 2024. Ce complexe accueille également une salle de sport, des commerces et des restaurants.



<b>Surface</b>	8 417 m <sup>2</sup>
<b>Année de construction</b>	2009
<b>Durée du Bail</b> (Restant à courir)	13 ans
<b>Taux de rendement</b> (non garanti)	7,02 %
<b>Typologie</b>	Commerce et loisirs
<b>Note ESG</b>	62/100



## Ministère de l'Inclusion, de la Sécurité Sociale et des Migrations

Madrid Espagne

<b>Surface</b>	780 m <sup>2</sup>
<b>Année de rénovation</b>	2021
<b>Durée ferme des baux</b>	5 ans
<b>Taux de rendement</b> (non garanti)	5 %
<b>Typologie</b>	Bureau
<b>Note ESG</b>	60/100

Après ses deux premiers investissements dans des actifs de commerce alimentaire à Barcelone et à Aviles dans la région des Asturies, Iroko Zen a acquis un actif de bureaux situé en plein centre-ville de Madrid. L'actif bénéficie d'une excellente localisation au cœur du Quartier Central des Affaires de la capitale espagnole en face du bâtiment emblématique des « Nuevos Ministerios » qui abrite notamment les ministères de la transition écologique, du travail et de l'économie sociale et des transports. Les biens se situent au rez-de-chaussée et au premier étage d'un plus vaste ensemble immobilier entièrement rénové en 2021 et développent une surface d'environ 780 m<sup>2</sup>. L'actif est entièrement loué par le Ministère de l'Inclusion, de la Sécurité Sociale et des Migrations dans le cadre d'un nouveau bail commercial d'une durée d'engagement ferme de 5 ans.



### Incollable de l'épargne

Le rendement à l'acquisition correspond au loyer annuel rapporté au prix d'acquisition acte en main de l'immeuble. Ce taux est théorique et non garanti.

En effet, il dépend du bon paiement des loyers par le locataire.

### Taux de rendement acte en main

=

Le rendement à l'acquisition

—————  
Prix d'acquisition acte en main de l'immeuble

## Actifs acquis en 2022



**Correos Express**  
Huelva et Guarroman, Espagne

<b>Typologie</b>	Entrepôt
<b>Année de construction</b>	2022 (Huelva) 2019 (Guarroman)
<b>Surface</b>	7300 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	10 ans
<b>Taux de rendement*</b>	6,6%



**Fedex**  
Montmarault et Varennes-Vauzelles, France

<b>Typologie</b>	Messagerie
<b>Année de construction</b>	2008 (Montmarault) 2011 (Varennes-Vauzelles)
<b>Surface</b>	2000 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	10 ans
<b>Taux de rendement*</b>	>7%



**Loxam Access & Rental**  
Grand Couronne, France

<b>Typologie</b>	Local d'activité
<b>Année de construction</b>	2017
<b>Surface</b>	1755 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	5,8 ans
<b>Taux de rendement*</b>	6,66%



**Volvo Trucks**  
Grand Couronne, France

<b>Typologie</b>	Local d'activité
<b>Année de construction</b>	2020
<b>Surface</b>	1 783 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	8 ans
<b>Taux de rendement*</b>	5,50%



**Tecresa Protección**  
Leganes, Espagne

<b>Typologie</b>	Local d'activité
<b>Année de construction</b>	2020
<b>Surface</b>	2200 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	7,5 ans
<b>Taux de rendement*</b>	5,4%



**Pôle Emploi**  
Yvetot, France

<b>Typologie</b>	Bureau
<b>Année de construction</b>	2012
<b>Surface</b>	771 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	7,5 ans
<b>Taux de rendement*</b>	6,60%



**Eurocombles**  
Solaize, France

<b>Typologie</b>	Bureaux
<b>Année de rénovation</b>	2022
<b>Surface</b>	2 513 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	12 ans
<b>Taux de rendement*</b>	5,9%



**Norma**  
Woippy, France

<b>Typologie</b>	Commerce
<b>Année de rénovation</b>	2004
<b>Surface</b>	723 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	2,6 ans
<b>Taux de rendement*</b>	6,95%



**Riba**  
Valence, Espagne

<b>Typologie</b>	Entrepôt
<b>Année de rénovation</b>	2021
<b>Surface</b>	4 431 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	7 ans
<b>Taux de rendement*</b>	6,02%

\*Ce taux est non garanti.

En effet, il s'agit du taux à l'achat, c'est un taux théorique qui dépend du bon paiement des loyers par le locataire.



**Bank of Ireland**  
Enniscorthy - Mallow - Longford -  
Loughrea - Roscrea, Irlande

**Typologie** Agences bancaires  
**WALB** 10 ans  
**Taux de rendement\*** 8,75%\*



**CTT**  
Guarroman, Espagne

**Typologie** Messagerie  
**Année de construction** 2022  
**Surface** 4 083 m<sup>2</sup>  
**WALB** 10 ans  
**Taux de rendement\*** 6,75%



**Tedcastles - Quintiles - Citrix**  
Dublin Eastpoint, Irlande

**Typologie** Bureaux  
**Année de construction** 1999  
**Surface** 3 904 m<sup>2</sup>  
**WALB** 2,5 ans  
**Taux de rendement\*** 9 %



**Basic-Fit**  
Limoges, France  
**Typologie** Commerce  
**Année de construction** 2019  
**Surface** 1950 m<sup>2</sup>  
**WALB** 9,2 ans  
**Taux de rendement\*** 6,15%



**Medux**  
Arnhem, Pays-Bas  
**Typologie** Locaux d'activité  
**Année de construction** 1994  
**Surface** 5 554 m<sup>2</sup>  
**WALB** 5 ans  
**Taux de rendement\*** 6,5%



**Apave**  
Dunkerque, France  
**Typologie** Bureaux  
**Année de construction** 2009  
**Surface** 2 714 m<sup>2</sup>  
**WALB** 7,7 ans  
**Taux de rendement\*** 7,4%



**Volker Wessels**  
Vianen, Pays-Bas  
**Typologie** Bureaux  
**Année de construction** 2002  
**Surface** 5 554 m<sup>2</sup>  
**WALB** 7,7 ans  
**Taux de rendement\*** 6,88%



**Elbfrost**  
Meltheuer, Allemagne  
**Typologie** Locaux d'activité  
**Année de construction** 1980  
**Surface** 3 547 m<sup>2</sup>  
**WALB** 15 ans  
**Taux de rendement\*** 6,53%



**Shell**  
Illkirch, France  
**Typologie** Bureaux / Laboratoires  
**Année de rénovation** 2010  
**Surface** 1 057 m<sup>2</sup>  
**WALB** 5,8 ans  
**Taux de rendement\*** 6,54%

\*Ce taux est non garanti.

En effet, il s'agit du taux à l'achat, c'est un taux théorique qui dépend du bon paiement des loyers par le locataire.



**Peugeot**  
Saint-Brice-sous-Forêt, France

<b>Typologie</b>	Commerces
<b>Année de rénovation</b>	2008
<b>Surface</b>	6 400 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	4,2 ans
<b>Taux de rendement*</b>	6,48%*



**Peugeot**  
Chamby, France

<b>Typologie</b>	Commerces
<b>Année de construction</b>	2005
<b>Surface</b>	1 636 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	4 ans
<b>Taux de rendement*</b>	6,44%



**Bolia**  
Reims, France

<b>Typologie</b>	Commerces
<b>Année de construction</b>	2022
<b>Surface</b>	298 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	5,3 ans
<b>Taux de rendement*</b>	5,5 %



**Ixina, Picard, Natureo, Cuisine Elit, Basic Fit**  
Osny, France

<b>Typologie</b>	Commerce
<b>Année de construction</b>	2000
<b>Surface</b>	3 239 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	4 ans
<b>Taux de rendement*</b>	6,37%



**Dental Process**  
Pau, France

<b>Typologie</b>	Santé
<b>Année de rénovation</b>	2022
<b>Surface</b>	360 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	6 ans
<b>Taux de rendement*</b>	6,25%



**Microtec**  
Ramonville, France

<b>Typologie</b>	Locaux d'activité
<b>Année de construction</b>	2022
<b>Surface</b>	3 006 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	7,7 ans
<b>Taux de rendement*</b>	7,4%



**Crouzet Automatismes**  
Valence, France

<b>Typologie</b>	Bureau
<b>Année de construction</b>	2016
<b>Surface</b>	1 771 m <sup>2</sup>
<b>WALB</b>	2,5 ans
<b>Taux de rendement*</b>	7,4%

\*Ce taux est non garanti.

En effet, il s'agit du taux à l'achat, c'est un taux théorique qui dépend du bon paiement des loyers par le locataire.

## L'innovation chez Iroko

En 2022, Iroko a vécu une année de forte croissance, puisque nous comptons désormais plus de 4700 associés pour notre SCPI. Cette évolution a eu un impact fort sur le nombre de visiteurs de nos plateformes Web, qui ont elles aussi vu leur utilisation s'accroître au cours des mois passés.

### En particulier, nous avons :

Amélioré l'ergonomie de nos parcours de souscription, afin de les rendre plus clairs, plus rapides, et plus pédagogiques

Offert la possibilité de paramétriser un réinvestissement partiel ou total des dividendes, afin que chaque épargnant puisse capitaliser progressivement ses gains

Nous avons organisé des tests de sécurité de nos applications Web afin de consolider la robustesse de notre plateforme en ligne

Ajouté et modifié de nombreuses pages de notre site Internet, afin d'être encore plus transparents sur les caractéristiques de notre SCPI

Décimalisé les parts pour vous permettre d'investir le montant que vous avez choisi et pas un nombre de parts

De plus, 2022 a été une année de forte accélération pour nos partenariats. Cette réalité a rendu évidente la nécessité de consolider l'espace Web partenaires dédié, afin que ces derniers puissent réaliser toutes les actions pour le suivi de l'épargne de leurs clients. Ce chantier, débuté en février, a été livré en août, et permet désormais à nos partenaires de rendre accessibles à leurs clients facilement nos produits d'épargne.

L'année 2023 s'annonce tout aussi riche en nouveautés, avec parmi les projets que nous envisageons l'apparition du très attendu versement programmé, la création d'un parcours dédié à la souscription pour enfants mineurs, et de nombreuses améliorations à prévoir dans l'espace Partenaires et Associés qui permettront à chacun de mieux piloter son épargne.

Nous avons hâte de franchir ces nouvelles étapes à vos côtés !

# L'aventure Iroko par au-delà les océans

En 2022, Iroko devient partenaire du skipper William Mathelin-Moreaux pour l'accompagner dans la mythique aventure nautique de la Route du Rhum. Lancée en 1978, la Route du Rhum - Destination Guadeloupe est la course transatlantique solitaire de référence qui a lieu tous les quatre ans. Elle relie Saint-Malo, en Bretagne, à Pointe-à-Pitre, en Guadeloupe.

Il y a 4 ans, William Mathelin-Moreaux a quitté une carrière d'architecte pour vivre pleinement sa passion pour la course au large. En 2018, il a bouclé la Route du Rhum en tant que plus jeune skipper de la catégorie Class40. Un premier projet réussi, qui a ouvert la voie à de nombreuses autres courses et transatlantiques telles que la Transat Jacques Vabre, dès 2019.

À 28 ans, William a décidé de se lancer un nouveau défi : la construction d'un tout nouveau bateau : Le Déküple, un Class40 (un monocoque de 40 pieds - 12 mètres de long). Le Déküple est un bateau innovant par sa forme et polyvalent afin de répondre aux multiples difficultés rencontrées sur les océans.

Le 6 novembre 2022, ils étaient 138 marins à prendre le départ de la Route du Rhum 2022.

William est arrivé le samedi 26 novembre à 8h38'08" à Pointe-à-Pitre en seizième position de sa catégorie. Son temps de course a été de 16 jours, 23 heures, 23 minutes et 08 secondes.

Iroko poursuivra son partenariat avec le skipper William Mathelin-Moreaux pour l'année 2023. Nous l'accompagnerons sur plusieurs courses notamment sur la Transat Jacques Vabre, qu'il réalisera en double et le mènera jusqu'en Martinique. Nous partagerons avec nos épargnants, au fil des mois, son actualité et ses aventures.



“

En accompagnant William dans cette aventure à la fois humaine et sportive, nous nous rejoignons sur des valeurs communes notamment de défi et d'esprit d'entreprise mais aussi de précision et de gestion des risques. L'équipe d'Iroko est fière de s'associer à une telle entreprise.



**Gautier Delabrousse Mayoux**  
Président

# Les éléments financiers

## Capital, performance et marché de parts

### Évolution du capital

En 2022, Iroko Zen a enregistré une collecte nette des retraits de 157 m€ de capitaux collectés, triplant ainsi la capitalisation de fin 2021. Avec plus de 3500 associés supplémentaires en 2022, Iroko Zen démontre la réussite de son modèle 100% en ligne et sans commission de souscription.

Au 31 décembre 2022, la capitalisation de la SCPI est de 212 m€ contre 56m€ au 31 décembre 2021.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre N-1	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année <sup>1</sup>	Nombre de parts au 31 décembre N	Nombre d'associés au 31 décembre N	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre N
2020	0	2 925 000	14 625	55	0	200
2021	2 925 000	52 944 200	279 346	1150	0	200
2022	52 944 200	156 833 272	1 063 512	4703	0	200

<sup>1</sup> net des retraits

### Évolution de la performance

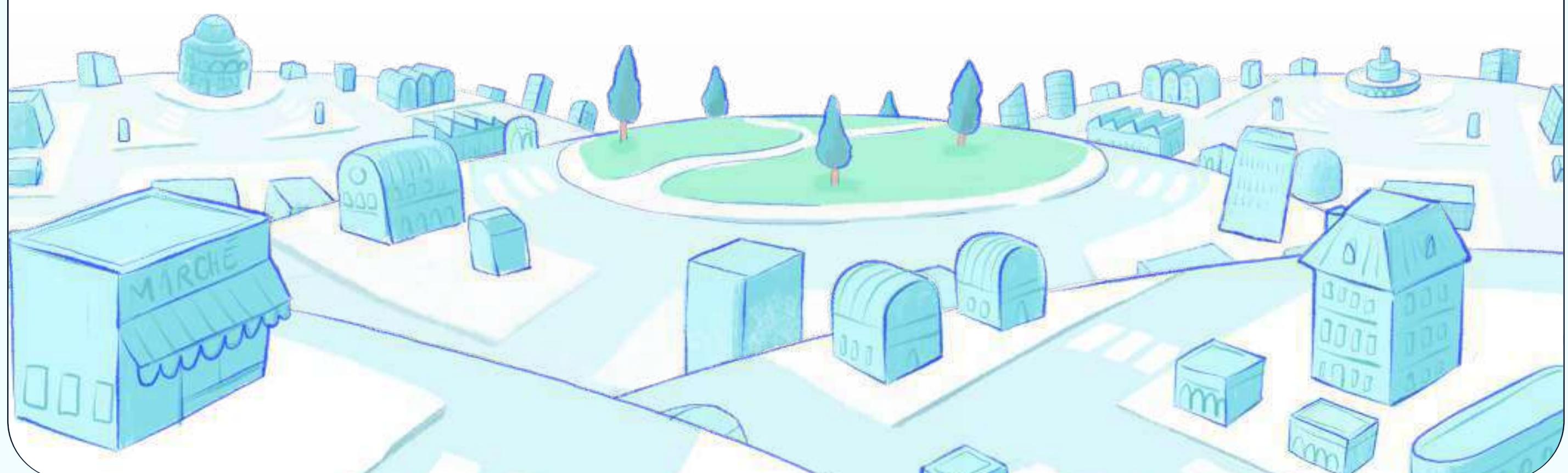
	2020	2021	2022
Prix de souscription au 31 décembre N	200€	200€	200€
Dividende par part (net de fiscalité)	1,26€	14,05€	12,83€
Dividende par part (brut de fiscalité)	1,26€	14,20€	14,07€
Taux de distribution en % (net)	0,63%	7,03%	6,42%
Taux de distribution en % (brut)	0,63%	7,10%	7,04%
Report à nouveau cumulé par part moyen en jouissance	2,30€	0,28€	0,32€
Report à nouveau cumulé par part en jouissance à fin d'année	1,15€	0,11€	0,18€

## Évolution du marché des parts

Année	Montant de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demande de cessions ou retraits en suspens	Délais moyen d'exécution des cessions ou des retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en €HT)
2020	0	0%	0	N/A	0
2021	100	0,68%	0	0	0
2022	30585	31,47%	0	0	0

Au cours de l'année 2022, 30 585 parts ont été retirées soit l'équivalent de 31.47% des parts en circulation au 1er janvier 2022. Pour autant 99.6% des parts retirées sur le trimestre ont été réinvesties dans la SCPI par l'associé ayant effectué le retrait. L'impact sur la trésorerie et la capacité d'investissement pour la SCPI a donc été neutre.

Pour rappel, les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1er février.



# Valeurs représentatives de la SCPI

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

## Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majoré de la valeur nette des autres actifs.

Valeur comptable (en €)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Variation en valeur	Variation en %
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	2 888 500 €	31 511 960 €	205 710 251 €	174 198 291 €	553 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-203 899 €	21 386 041 €	-12 446 025 €	-33 832 066 €	-158 %
<b>Valeur comptable</b>	<b>2 684 601 €</b>	<b>52 898 002 €</b>	<b>193 264 227 €</b>	<b>140 366 255 €</b>	<b>265 %</b>
Valeur comptable par part	183, 56 €	189, 36 €	181, 72 €	7, 64 €	-4 %

## Valeur de réalisation

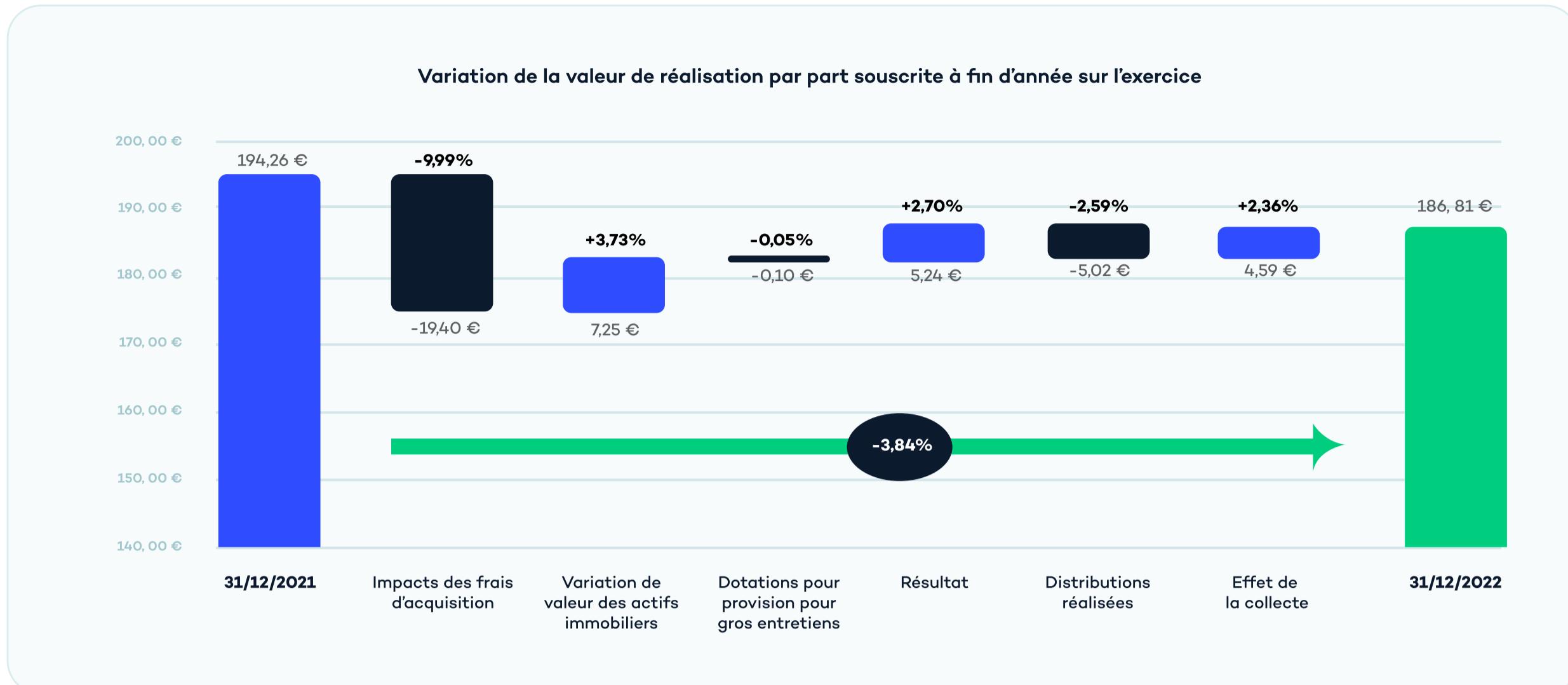
La valeur réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de réalisation (en €)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	3 045 000 €	33 295 000 €	212 455 000 €	179 160 000 €	538 %
Valeur nette des autres actifs retenus par la valeur de réalisation	-203 899 €	21 353 836 €	-13 784 314 €	-35 138 150 €	-165 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>2 841 101 €</b>	<b>54 648 836 €</b>	<b>198 670 686 €</b>	<b>144 021 850 €</b>	<b>264 %</b>
Valeur de réalisation par part	194, 26 €	195, 63 €	186, 61 €	8, 83 €	-4,5 %

Au 31 décembre 2022, la valeur de réalisation de Iroko Zen atteint 186,81€/part. Celle-ci est en baisse de -4,5% par rapport au 31 décembre 2021.

Cette légère baisse est principalement due à l'effet des frais d'acquisition des actifs immobiliers non compensée en totalité par la hausse globale de la valeur des actifs.

## Détail de la variation de la valeur de la réalisation par part souscrite à fin d'année sur l'exercice



Source : Iroko

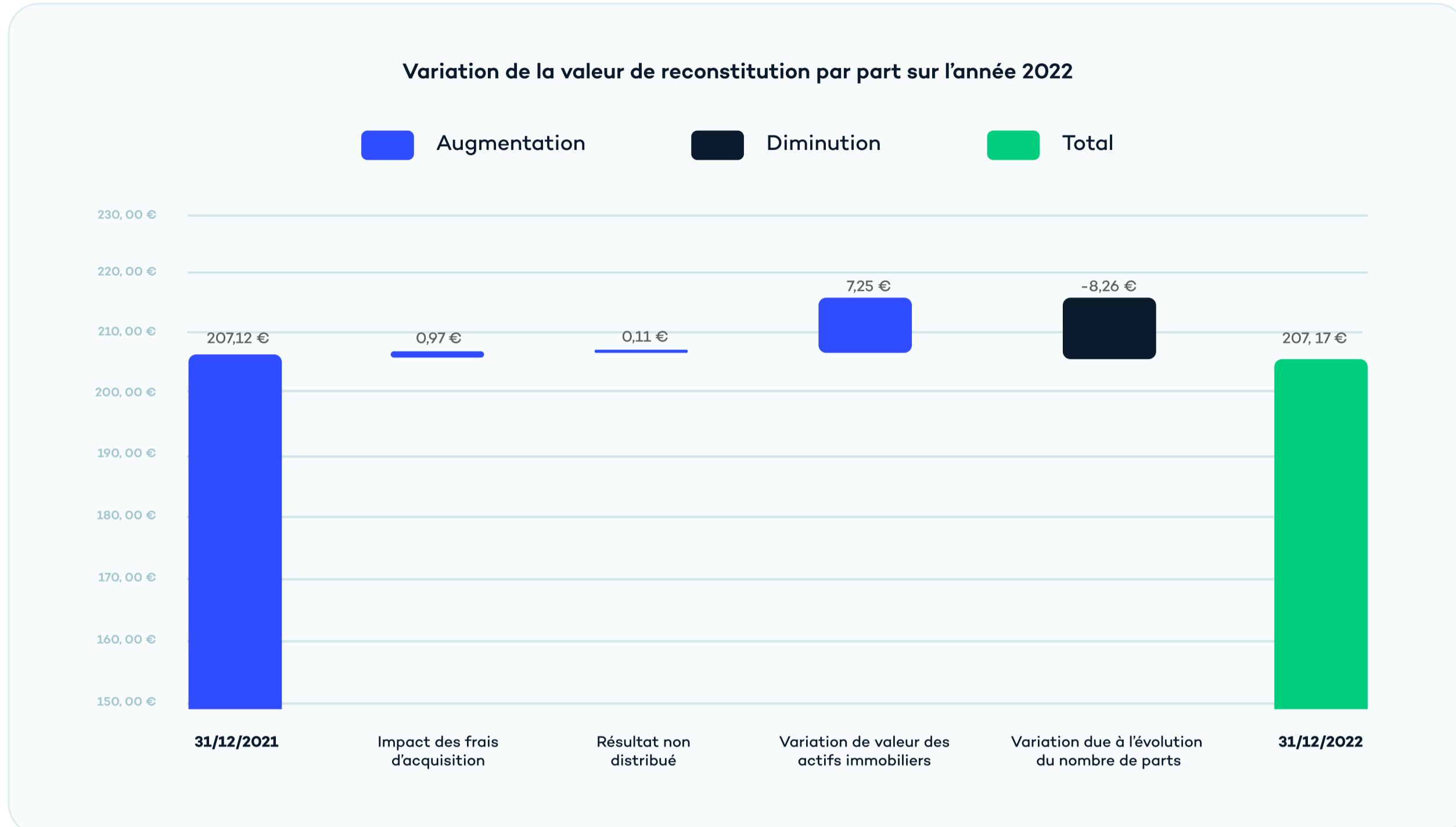
## Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique (droits de mutation, émoluments de notaire, frais de due diligence, commission d'acquisition...).

Valeur de la reconstitution (en €)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de réalisation	2 841 101 €	54 648 836 €	198 670 686 €	144 021 850 €	264 %
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	127 138 €	3 171 809 €	20 103 590 €	16 931 781 €	534 %
Frais de mise en place des financements	7400 €	34 300 €	1 558 343 €	1 522 043 €	4193 %
Commission de souscription	0 €	0 €	0 €	0 €	N/A
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>2 975 639 €</b>	<b>57 856 645 €</b>	<b>220 332 619 €</b>	<b>162 475 674 €</b>	<b>281 %</b>
Valeur de réalisation par part	203,46 €	207,12 €	207,17 €	0,06 €	0,0 %

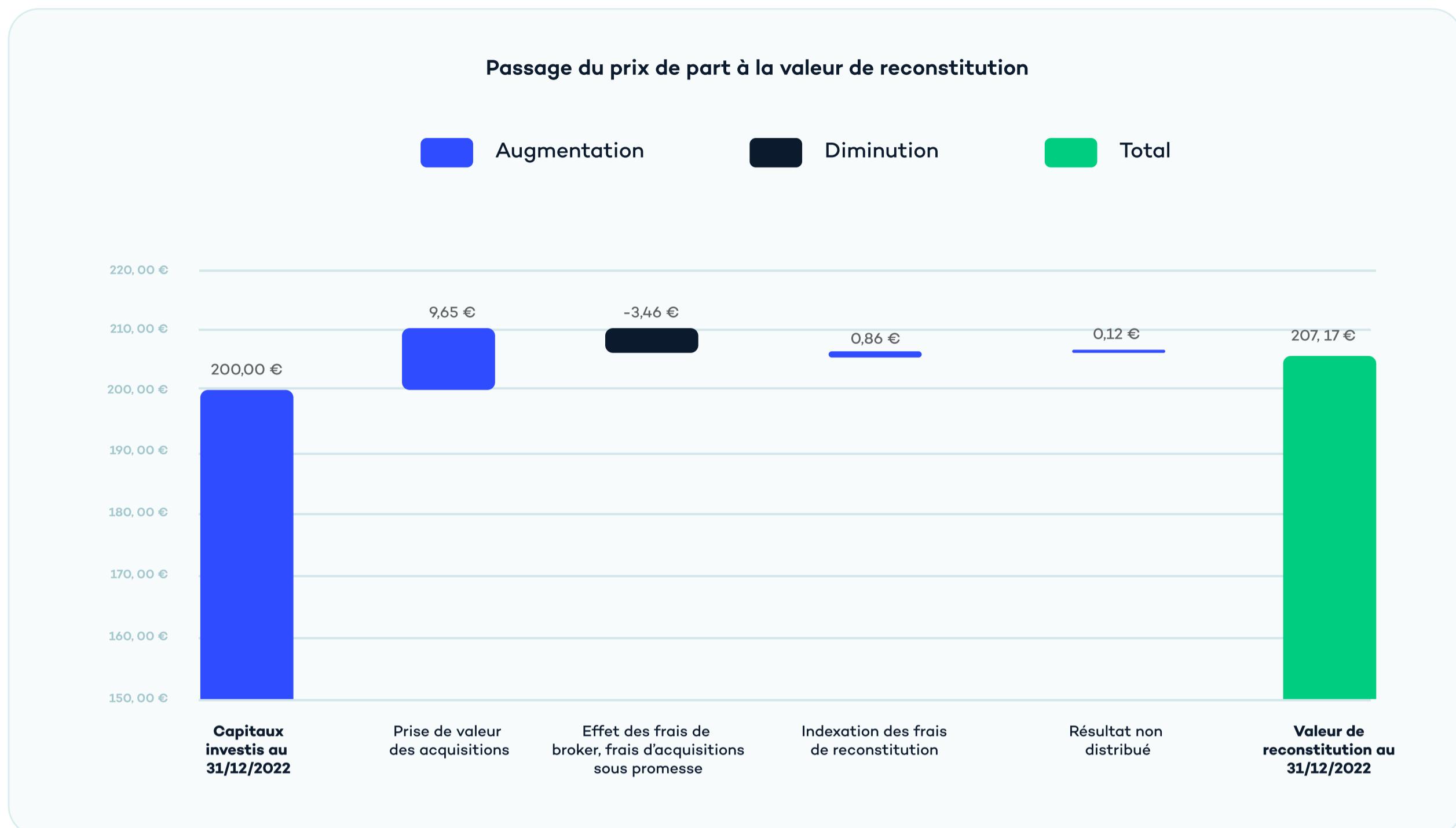
Au 31 décembre 2022, la valeur de reconstitution de Iroko Zen atteint 207,17 €. Celle-ci est en hausse de + 0,03% par rapport au 31 décembre 2021. Pour rappel, la valeur de reconstitution est directement liée à la valeur de réalisation.

Variation de la valeur de reconstitution par part souscrite à fin d'année sur l'exercice



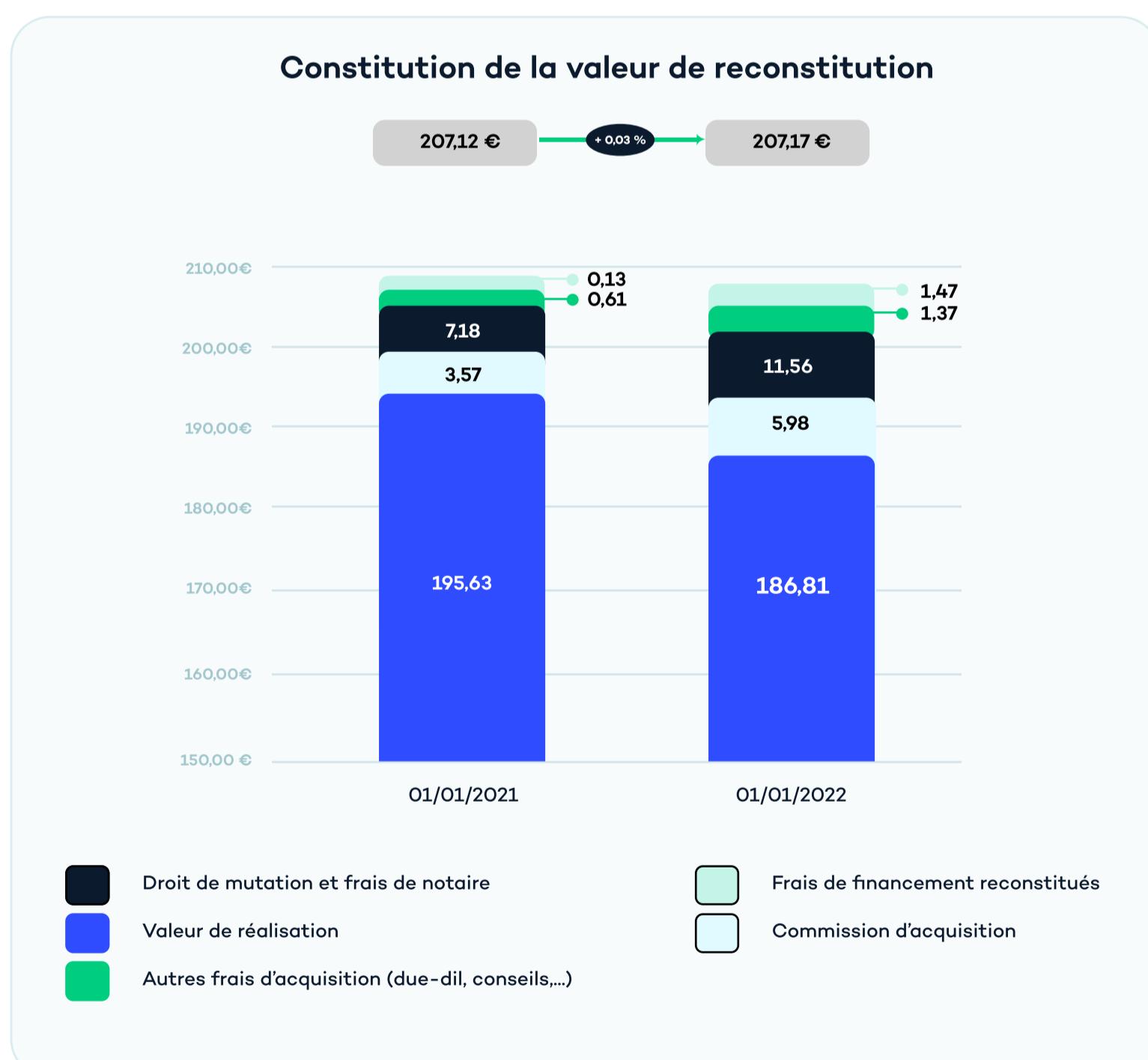
Source : Iroko

## Passage du prix de souscription à la valeur de reconstitution



Source : Iroko

## Frais de reconstitution en % de valeur des actifs



Ce diagramme représente les évolutions de la constitution de la valeur de reconstitution entre le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022

## Evolution des valeurs des parts



Source : Iroko

## Informations complémentaires

### Fiscalité des associés

Les SCPI entrent dans le champ d'application de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais imposés au nom des associés, au prorata de leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon le régime d'imposition propre à chaque associé<sup>1</sup>.

Les revenus de la SCPI Iroko Zen sont principalement constitués de revenus locatifs de source française mais aussi de source étrangère. A ces sommes, s'ajoutent des revenus financiers produits par les liquidités de la Société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La Société de Gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France. Ces indications tiennent compte des différences entre les fiscalités applicables aux associés personnes physiques résidents fiscaux en France<sup>1</sup>, aux associés personnes physiques non-résidents fiscaux en France<sup>2</sup> et aux associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés<sup>3</sup>.

Chaque associé a ensuite la responsabilité de reporter cette information dans sa propre déclaration d'impôt.

## 1. Fiscalité applicable aux associés personnes physiques résidents fiscaux en France

Les associés d'une SCPI, ayant leur domicile fiscal en France, sont imposés sur les revenus perçus par la SCPI, qui peuvent être de plusieurs natures :

- Fonciers : provenant des loyers encaissés et accessoires
- Financiers : provenant des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie
- Plus-values immobilières

### S'agissant des revenus fonciers :

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Toutefois, en cas d'imposition selon les règles du microfoncier, selon la situation propre de chaque porteur, le revenu foncier imposable correspond au revenu brut auquel l'Administration fiscale applique automatiquement un abattement forfaitaire de 30%.

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne<sup>2</sup> et d'Espagne<sup>3</sup> sont imposés localement. Toutefois, ces revenus sont également imposables en France<sup>4</sup>. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus<sup>5</sup>.

Les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas<sup>6</sup> et d'Irlande<sup>7</sup> sont imposés dans l'Etat où ces biens sont situés. Ces revenus ne sont pas imposables en France<sup>4</sup>. Toutefois, ils sont pris en compte en France pour la détermination du taux d'imposition applicable à l'associé<sup>8</sup>.

Dans le cadre du prélèvement à la source, les revenus fonciers font l'objet de paiement d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire de l'associé.

### S'agissant des produits financiers :

Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI sont soumis au niveau de l'associé, lors de leur distribution, au prélèvement forfaitaire unique de 30 % correspondant à 12,8% d'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux<sup>9</sup>.

Le prélèvement forfaitaire unique est considéré comme un acompte d'impôt sur le revenu.

Lors de l'établissement de sa déclaration d'impôt, l'associé peut opter, de manière globale, pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu à la place du prélèvement forfaitaire unique. Dans ce cas, l'associé pourra bénéficier de l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus.

### S'agissant des plus-values immobilières :

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 19 %<sup>10</sup>, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, après application éventuelle d'abattements pour durée de détention. Ces abattements conduisent à une exonération d'impôt sur le revenu au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention et une exonération de prélèvements sociaux, au-delà de la 30<sup>ème</sup> année.

Si la SCPI réalisait des plus-values immobilières à l'occasion de la cession d'un immeuble sis en Allemagne<sup>11</sup> ou en Espagne<sup>12</sup>, ces revenus seraient imposables localement, mais également en France pour leur montant brut. La double imposition serait éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, sans toutefois pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus<sup>13</sup>. Si la SCPI réalisait des plus-values immobilières à l'occasion de la cession d'un immeuble sis en Irlande ou au Pays-Bas, ces revenus seraient imposables localement et exonérés en France<sup>14</sup>, mais pris en compte pour la détermination du taux d'imposition de l'associé<sup>15</sup>.

#### S'agissant de l'impôt sur la fortune immobilière :

L'IFI est assis sur la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le foyer fiscal de chaque contribuable au 1er janvier de chaque année.

Les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'IFI à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. La Société de Gestion indique tous les ans aux porteurs de parts les informations utiles pour la détermination de la base imposable à l'IFI.

Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

#### **2. Fiscalité applicable aux associés personnes physiques non-résidents fiscaux en France**

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont en principe imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI. Les règles décrites ci-après sont applicables sous réserve des conventions fiscales bilatérales conclues entre la France et l'Etat de résidence fiscale de l'associé.

#### S'agissant des revenus fonciers :

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que celles applicables aux résidents fiscaux français. Ils sont soumis au barème progressif<sup>16</sup> de l'impôt sur le revenu sous réserve de l'application d'un taux minimal d'imposition de 20%<sup>17</sup>.

S'agissant des revenus immobiliers provenant de l'étranger (Allemagne, Espagne, Pays-Bas et Irlande), la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard de leur droit national et de la convention fiscale conclue entre le pays de résidence fiscale de l'associé et les pays de source des revenus.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle en France au service des impôts des particuliers non-résidents.

#### S'agissant des produits financiers :

Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI sont imposables au niveau de l'associé non-résident de manière différente selon la nature des produits :

- S'il s'agit de dividendes de source française, ils sont soumis à une retenue à la source libératoire au taux de 12,8 %. Sous réserve de la convention fiscale applicable, cette retenue à la source peut ouvrir droit à un crédit d'impôt imputable par l'associé non-résident sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.
- S'il s'agit de produits de placements à revenu fixe (intérêts par exemple), aucune retenue à la source n'est appliquée, sauf si l'associé est résident d'un Etat ou Territoire non coopératif.

#### S'agissant des plus-values immobilières :

Les associés non-résidents sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI<sup>18</sup>. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents.

S'agissant des éventuelles plus-values immobilières provenant de l'étranger (Allemagne, Espagne, Pays-Bas et Irlande), la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard de la convention fiscale applicable.

#### S'agissant de l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) :

Pour les associés non-résidents, l'IFI est assis sur la seule valeur des actifs immobiliers, détenus directement ou indirectement, sis en France.

Lorsque la Société de Gestion détermine chaque année la valeur IFI des parts détenues par les associés non-résidents, elle détermine le ratio immobilier de la SCPI en ne prenant en compte que les immeubles détenus en France, à l'exclusion de ceux détenus à l'étranger.

### 3. Fiscalité applicable aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés (IS)

Pour les associés soumis à l'impôt sur les sociétés, la Société de Gestion détermine le résultat fiscal de la SCPI en appliquant les règles propres à cet impôt<sup>19</sup>. Chaque associé doit ensuite inclure la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI dans sa propre déclaration, au titre des résultats réalisés par une société de personnes. Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en France réalisées par la SCPI sont comprises dans ce revenu soumis à l'impôt sur les sociétés.

#### S'agissant des revenus fonciers ou financiers réalisés à l'étranger par la SCPI :

Les revenus locatifs provenant d'immeubles en Allemagne, Espagne, Pays-Bas et Irlande sont imposés localement. Toutefois, concernant les revenus de source allemande et espagnole, ils sont également imposables en France. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus<sup>20</sup>. En l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés, l'Administration fiscale française admet expressément que ces revenus ne soient pas compris dans le résultat imposable de l'associé. En contrepartie, aucun crédit d'impôt n'est applicable<sup>21</sup>. Les revenus provenant d'Irlande et des Pays-Bas sont quant à eux exonérés en France.

#### S'agissant des plus-values mobilières et immobilières :

Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en Allemagne et en Espagne réalisées par la SCPI sont imposables localement, mais également en France pour leur montant brut. Cependant, la double imposition est éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, sans toutefois pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus<sup>22</sup>. Si une telle opération devait avoir lieu, l'associé serait informé du montant de crédit d'impôt lui revenant.

Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis aux Pays-Bas et en Irlande réalisées par la SCPI sont imposables localement et exonérés d'impôt en France.

La Société de Gestion, lorsqu'elle transmet à chaque associé le montant de revenus qui doit être déclaré, tient compte de ces différentes règles.

<sup>1</sup> Article 239 septies du Code Général des Impôts

<sup>2</sup> Article 3, 1 de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959, telle que modifiée par les avenants ultérieurs et en particulier l'avenant du 31 mars 2015.

<sup>3</sup> Article 6, 1 de la Convention fiscale franco-espagnole du 10 octobre 1995

<sup>4</sup> Article 20, 2, a de la convention franco-allemande et 24, 1, a de la convention franco-espagnole.

<sup>5</sup> Article 20, 2, bb de la convention franco-allemande et 24, 1, a de la convention franco-espagnole.

<sup>6</sup> Article 6, 1 de la Convention fiscale franco-hollandaise du 16 mars 1973

<sup>7</sup> Article 3, 1 de la Convention fiscale franco-irlandaise du 21 mars 1968

<sup>8</sup> Article 24, B, c de la convention franco-hollandaise et 21, A, 4 de la convention franco-irlandaise

<sup>9</sup> Article 200 A du Code Général des Impôts.

<sup>10</sup> Article 150 U et suivants du Code Général des Impôts.

<sup>11</sup> Article 7, 1 de la convention franco-allemande

<sup>12</sup> Article 13, 1 de la convention franco-espagnole

<sup>13</sup> Article 20, 2, aa de la convention franco-allemande et 24, 1, a, ii de la convention franco-espagnole

<sup>14</sup> Article 24, B, a de la convention franco-hollandaise et 21, A, 1 de la convention franco-irlandaise

<sup>15</sup> Article 24, B, c de la convention franco-hollandaise et 21, A, 4 de la convention franco-irlandaise

<sup>16</sup> Article 197 A du Code Général des Impôts, qui renvoie à l'article 197, I du même code qui prévoit le barème progressif de l'impôt sur le revenu

<sup>17</sup> Article 197 A du Code Général des Impôts

<sup>18</sup> Article 244 bis A du Code Général des Impôts

<sup>19</sup> Articles 238 bis K et 239 septies du Code Général des Impôts

<sup>20</sup> Mêmes références que pour les personnes physiques résidentes en France

<sup>21</sup> BOI-INT-CVB-DEU-10-70 §130 en date du 26 décembre 2014 et non modifié à la date des présentes.

<sup>22</sup> Mêmes références que pour les personnes physiques résidentes en France

## Rémunération de la société de gestion

Conformément à la note d'information, la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires.

Au cours de l'exercice clos, la société de gestion a facturé 3% HT des montants des acquisitions soit un montant de 5.135k€ HT au titre des acquisitions 2022 (contre 835k€ HT au titre de l'exercice 2021) respectant ainsi le ratio maximum de 3% HT fixé dans la Note d'Information.

La société de gestion a facturé un montant de 12,00% HT des produits locatifs perçus soit 999k€ HT au titre de l'exercice 2022 (contre 100k€ au titre de l'exercice 2021), respectant ainsi le ratio maximum de 12% HT fixé dans la Note d'Information.

Enfin, la société de gestion a facturé en commission de brokerage un montant de 908 k€ au titre de L'exercice 2022. En ce compris les 1.810k€ facturés par les autres brokers ayant intervenus sur les acquisitions de l'année 2022, le total de commission de brokerage de l'année atteint 1,58% HT du montant des investissements de l'exercice, respectant ainsi le ratio maximum de 5% HT fixé dans la Note d'Information.

## La politique de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'Iroko a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Iroko, conformément aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

Sont identifiés comme étant preneurs de risques au sens de la directive AIFM, le Président, le Directeur Général, les Gérants financiers, le Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), les Chargés de relation investisseurs et le Responsable administratif et financier.

Au titre de l'exercice 2022, les rémunérations, fixes et variables, versées par Iroko à l'ensemble du personnel identifié se décomposent comme suit :

Nombre de salariés au 31/12/2022	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
42	1 689 291,65€	196 084,45€	1 885 376,10

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélates et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Iroko à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité pour l'ensemble du personnel identifié (dirigeants responsables, au sens de l'AMF, de la société de gestion et gérants financiers).

## Mentions légales

<b>Nom du véhicule</b>	Iroko Zen
<b>Forme juridique</b>	SCPI à capital variable
<b>Date d'ouverture au public</b>	Novembre 2020
<b>Visa AMF</b>	N°20-17 du 09/10/2020
<b>Société de Gestion</b>	Iroko - n°GP20000014 en date du 08/06/2020
<b>Dépositaire</b>	Oddo BHF
<b>Commissaire aux Comptes</b>	BM&A - 2020/2025

## Société de gestion

La gestion de la SCPI est assurée par la **Société de Gestion Iroko**

Date d'immatriculation : **13/05/2020**

Siège d'exploitation : **95, avenue du Président Wilson - 93108 Montreuil Cedex**

Nationalité : **Française**

Forme Juridique : **Société par actions simplifiée (SAS)**

RCS : **n°883 362 113 de Bobigny**

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille : **n°GP20000014** en date du **08/06/2020**

Capital social : **640 201,60 €**

Représentant légal : **Gautier Delabrousse-Mayoux (Président)**

Direction : **Gautier Delabrousse-Mayoux (Président), Phong Hua (Directeur)**

## Les principaux risques

### Risque de perte en capital

Une baisse du prix de retrait due à la variation des marchés immobiliers peut arriver et donc une perte en capital pour l'investisseur. Vous n'avez pas de garantie de remboursement du capital investi.

### Risque de liquidité

Ce placement étant investi en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. Vous ne pourrez sortir que s'il existe une contrepartie. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement supérieure à 8 ans. De plus, des SCPI ont mis en place des frais de sortie en cas de retrait avant une certaine durée de détention. C'est le cas d'Iroko.

### Risque lié aux revenus

Les revenus versés par la SCPI dépendent des conditions de location de l'immeuble et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction du taux d'occupation des immeubles, de leurs valeurs locatives et du bon paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI peuvent donc varier et ne sont pas garantis.

**Rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

L'ensemble des risques de la SCPI sont décrits dans la documentation réglementaire du fonds (Note d'information, Statut, DIC PRIIPS).

## Organisation en matière d'Asset management et Property management

La gestion administrative et financière de la SCPI (Fund Management) est réalisée par les équipes d'Iroko. Ces missions de Fund Management regroupent : l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois/ressources (la perception des recettes et la distribution des bénéfices), la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique.

La gestion des actifs immobiliers (Asset Management) est réalisée par les équipes d'Iroko. Ces missions d'Asset Management regroupent : la gestion locative du patrimoine (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles), l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour.

Iroko délègue à cinq property managers l'ensemble de la gestion locative du patrimoine (description ci-dessus) en fonction de la localisation des actifs immobiliers :

- En France : WhiteBird
- En Espagne : Iremcap
- En Allemagne : Arkos
- En Irlande : Colliers
- Aux Pays-Bas : FRIS

Au titre de l'intégralité de ces prestations, la Société de gestion perçoit une commission de gestion de 12 % HT du montant (soit 14,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) :

- Des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement ;
- Des autres produits hors taxes encaissés par la SCPI;

Celle-ci est diminuée des prestations de property management facturées directement par le property managers à la SCPI Iroko Zen, elles-mêmes diminuées de la part de ces honoraires refacturée aux locataires.

Pour ce qui est des missions de gestion locative et suivi des travaux d'entretiens des actifs, les cinq property managers ont réalisé ces missions à hauteur de 132k€ au titre de l'exercice 2022.

## Dispositif de contrôle

### Organisation du contrôle interne

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et de la société Price waterhouse Coopers France (PWC).

Le dispositif de contrôle interne d'Iroko repose sur trois niveaux :

- Les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles
- Les contrôles permanents de second niveau sont réalisé par le RCCI
- Les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau sont mené par PWC,

Ce dispositif est piloté de manière indépendante par le RCCI.

Le dispositif de contrôle interne au sein d'Iroko s'articule autour :

- Du respect de la réglementation concernant la communication d'Iroko
- Du respect de la réglementation concernant la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme
- Du respect de la réglementation et du programme d'activité d'Iroko
- De l'organisation du processus de gestion

- Du suivi des risques opérationnels et réglementaires
- Du respect des dispositions déontologiques

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux ainsi que des principales recommandations aux organes à la Direction d'Iroko.

#### **Informations des associés**

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de la SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont indiquées dans les bulletins trimestriels et dans le rapport annuel de la SCPI.

#### **Respects des obligations issues de la Directive AIFM**

Iroko s'assure de manière permanente au travers des procédures opérationnelles et des politiques mises en place ainsi que des contrôles effectués dans le cadre du plan de contrôle annuel, du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM et portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

## **Eléments comptables**

### **Résultat et distribution**

Les loyers et produits annexes se sont élevés à 8.317.757 € sur l'exercice clos le 31.12.2022 contre 1.136.675 € sur l'exercice clos le 31.12.2021.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 5.457.321 € sur l'exercice clos le 31.12.2022 contre 863.018 € sur l'exercice clos le 31.12.2021.

Sur le bénéfice net distribuable, soit 5.457.321 €, il a été décidé pour 2022 :

- De fixer le dividende de l'exercice à 5.342.060 €
- D'affecter au report à nouveau le solde de 115.261 € portant ainsi le report à nouveau de la société à 131.917 €
- Le revenu par part en pleine jouissance en moyenne sur l'exercice s'élève ainsi à 13,21 €/part et le dividende versé à 12,83 € par part.
- Le report à nouveau représente 0,32 € par part en pleine jouissance en moyenne sur l'exercice, soit 9 jours de distribution.
- Le taux de distribution (brut de la fiscalité acquittée à l'étranger) s'établit à 7,04% pour 2022.
- Le taux de distribution net de fiscalité acquittée à l'étranger s'établit à 6,42% pour 2022.

**Les performances passées ne présagent pas des performances futures.**

## Informations sur les délais de paiement (euros)

En application de l'article D.441-6 du code du commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Échéances J1	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances	Total dettes fournisseurs
<b>Échéances au 31/12/2022</b>							
Fournisseurs		823 094 €	73 800 €	1 110 €	354 734 €		1 252 739 €
Fournisseurs d'immobilisations							-
<b>Total à dette</b>	<b>0 €</b>	<b>823 094 €</b>	<b>73 800 €</b>	<b>24</b>	<b>1 110 €</b>	<b>354 734 €</b>	<b>1 252 739 €</b>
Montant cumulé des factures concernées	-	25	1	1	6		33
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'année	0.00 %	2.21 %	0.09 %	0.09 %	0.53 %		3 %
Nombre des factures exclues	0	0					0
Montant total des factures exclues	0	0					0
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de							

	Échéances J1	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances	Total dettes fournisseurs
<b>Échéances au 31/12/2022</b>							
Clients		261 655 €	37 499 €	267 691 €	114 825 €		681 670 €
							-
<b>Total créance</b>	<b>0 €</b>	<b>261 655 €</b>	<b>37 499 €</b>	<b>267 691 €</b>	<b>114 825 €</b>		<b>681 670 €</b>
Montant cumulé des factures concernées	-	17	3	7	8		35
Pourcentage du CA HT de l'exercice	0.00 %	2.94 %	0.42 %	3.01 %	1.29 %		7.65 %
Nombre des factures exclues	0	0					0
Montant total des factures exclues	0	0					0
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de							

Les créances clients présentent un solde de 682 k€ au 31 décembre 2022 contre un solde de 550 k€ au 31 décembre 2021.

## Évolution par part des résultats financiers pour une part en pleine jouissance (en euros H.T.)

	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
<b>Revenus</b>						
Recettes locatives brutes	10,04 €	100,00 %	19,19 €	100,00 %	20,13 €	100,00 %
<b>Total</b>	<b>10,04 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>19,19 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>20,13 €</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>						
Commission de gestion	-1,32 €	-13,17 %	-1,69 €	-8,82 %	-2,42 €	-12,01 %
Autres frais de gestion	-3,38 €	-33,63 %	-2,53 €	-13,20 %	-3,76 €	-18,67 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice						
Charges locatives non récupérables	-0,52 €	-5,22 %	-0,32 €	-1,68 %	-0,45 €	-2,24 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>-5,22 €</b>	<b>-52,01 %</b>	<b>-4,55 €</b>	<b>-23,70 %</b>	<b>-6,63 €</b>	<b>-32,93 %</b>
Amortissements nets						
• patrimoine	0,00 €	0,00 %	-0,07 €	-0,37 %	-0,29 €	-1,46 %
• autres						
Prvisions nettes						
• pour travaux						
• autres						
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-0,07 €</b>	<b>-0,37 %</b>	<b>-0,29 €</b>	<b>-1,46 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>-5,22 €</b>	<b>-52,01 %</b>	<b>-4,62 €</b>	<b>-24,08 %</b>	<b>-6,92 €</b>	<b>-34,39 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>4,82 €</b>	<b>47,99 %</b>	<b>14,57 €</b>	<b>75,92 %</b>	<b>13,21 €</b>	<b>65,61 %</b>
Variation report à nouveau	2,30 €	22,88 %	0,09 €	0,49 %	0,28 €	1,39 %
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	2,52 €	25,11 %	14,48 €	75,43 %	12,93 €	64,22 %
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	2,52 €	25,11 %	14,48 €	75,43 %	12,93 €	64,22 %

## Emploi des fonds (en €)

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Variation
<b>Sommes non investies à la clôture</b>	<b>-</b>	<b>797 940 €</b>	<b>29 626 081 €</b>	
Fonds collectés	2 925 000 €	52 964 200 €	162 930 272 €	109 966 072 €
Commission de souscription	-	-	-	-
Retraits de parts	-	-	- 6 097 000 €	- 6 077 000 €
Cessions d'immeubles	-	-	-	-
Cessions de parts de sociétés immobilières	-	-	-	-
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Acquisitions d'immeubles (1)	- 2 945 000 €	- 27 835 406 €	- 171 452 489 €	- 143 617 083 €
Dettes bancaires sur acquisition	1 210 000 €	7 060 000 €	50 004 610 €	42 944 610 €
Amortissement des dettes bancaires	-	-	- 14 586 €	- 14 586 €
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immobilisations (2)	- 392 060 €	- 3 340 653 €	- 18 891 053 €	- 15 550 399 €
<b>Sommes non investies à la clôture</b>	<b>797 940 €</b>	<b>29 626 080 €</b>	<b>46 105 834 €</b>	<b>16 479 754 €</b>
Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la clôture précédente	72,7 %	44,9 %	75,3 %	30,4 %

<sup>1</sup> Valeur Hors Droits d'acquisition

<sup>2</sup> Comprend tous les frais d'acquisition : droits de mutation, émoluments de notaire, commission d'acquisition, commission de brokerage, frais de due diligence,...

Taux d'investissement de la collecte nette au 31/12/2022 de 75,3% (99,3% en prenant en compte les actifs sous promesse de vente au 31/12/2022)

## Situation du patrimoine locatif en fin d'exercice

Nature	Nom	Localisation	Surface en m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Droits et taxes (€)	Valeurs 31/12/2022*
Bureaux	REIMS	1, Rue Des Thiolettes - REIMS - 51100	958	13/11/2020	2200000 €	129958 €	2,380,000 €
Education Santé	PANTIN	25 Rue De L'ancien Canal - PANTIN - 93500	125	30/12/2020	745000 €	4736 €	860,000 €
Activité	TIGERY	8 Rue Du Parc Des Vergers - TIGERY - 91250	1900	5/3/2021	2900000 €	189406 €	3,260,000 €
Activité	CHÂTEAU THIERRY	ZI De L'Omois - CHÂTEAU THIERRY - 2400	5420	2/4/2021	2800000 €	176693 €	3,110,000 €
Entrepôt	BARCELONE	244 Carrer Rocafort - BARCELONE - 08001	1389	29/6/2021	2300000 €	58450 €	2,900,000 €
Commerce	LILLE	5 Boulevard Montebello - LILLE - 59000	485	29/7/2021	1190000 €	70373 €	1,270,000 €
Commerce	LE HAVRE	17 Rue Paul Doumer - LE HAVRE - 76600	269	29/7/2021	350000 €	20696 €	370,000 €
Commerce	BOIS COLOMBES	19 Rue Raspail - BOIS COLOMBES - 92270	233	29/7/2021	690000 €	44912 €	710,000 €
Commerce	BREST	19, Rue De Lyon - BREST - 29200	302	29/7/2021	560000 €	33093 €	550,000 €
Commerce	ST PRIEST	16 Rue Henri Maréchal - ST PRIEST - 69290	195	29/7/2021	430000 €	25411 €	430,000 €
Commerce	LE MANS	6 Place Des Comtes Du Maine - LE MANS - 72000	304	29/7/2021	490000 €	28959 €	500,000 €
Commerce	VERSAILLES	29 Bis Rue De Noailles - VERSAILLES - 78000	239	29/7/2021	640000 €	41669 €	640,000 €
Commerce	MEAUX	22 Rue Du Cdt Berge - MEAUX - 77100	175	29/7/2021	360000 €	23436 €	350,000 €
Commerce	TARBES	6/8 Place Jean-Jaurès - TARBES - 65000	163	29/7/2021	420000 €	24820 €	420,000 €
Activité	SAINT MAUR	Boulevard Du Franc - ZAC Cap Sud - Pièce De La Nourat - SAINT MAUR - 94100	2007	21/9/2021	2650000 €	21609 €	2,840,000 €
Commerce	MONT DE MARSAN	337 Boulevard Jean LARRIEU - MONT DE MARSAN - 40000	4052	30/9/2021	6350000 €	375122 €	6,970,000 €
Activité	BOURGES	Rue Marcel Dassault - BOURGES - 18000	2138	12/10/2021	1950000 €	115200 €	2,310,000 €
Commerce	AVILES	Calle Agustín N°13 - AVILES - 33401	1034	24/11/2021	1355406 €	20331 €	1,485,000 €
Education Santé	AUBERVILLIERS	59 Rue Henri Barbusse - AUBERVILLIERS - 93300	7092	30/11/2021	20000000 €	1390884 €	24,790,000 €
Commerce	LEVERKUSEN	Verkauf Der Liegenschaft Kalkstrasse 126 - LEVERKUSEN - 51371	963	31/12/2021	2400000 €	167925 €	2,490,000 €
Bureaux	MADRID	Calle Augustin De Betancourt 19 - MADRID - 28001	780	1/3/2022	3850000 €	57750 €	3,580,000 €
Entrepôt	MADRID GUADALAJARA	C. Aluminio 4 - MADRID GUADALAJARA - 19071	9916	31/3/2022	5975000 €	150000 €	5,750,000 €
Entrepôt	BILBAO	Pol. Industrial Abra - BILBAO - 48001	10455	31/3/2022	7725000 €	38625 €	7,350,000 €
Entrepôt	HUELVA (CORREOS)	C/DEL JAMÓN DE HUELVA, PARCELA 4,12 - HUELVA (CORREOS) - 21001	2500	28/4/2022	1609625 €	19316 €	1,590,000 €
Entrepôt	GUARROMAN 1 (CORREOS)	AV. DE LINARES, 15 - GUARROMAN 1 (CORREOS) - 23210	4811	28/4/2022	2260144 €	27122 €	2,300,000 €
Entrepôt	MONTMARAULT (FEDEX)	MONTMARAULT (ALLIER) (03390) Zone D'Activités 2, Du Grand Champ - MONTMARAULT (FEDEX) - 03390	1196	28/4/2022	1400000 €	82693 €	1,500,000 €
Entrepôt	VARELLES VAUZELLES (FEDEX)	VARENNES-VAUZELLES (NIÈVRE) (58640) 15 Rue Joseph Marie Jacquard - VARELLES VAUZELLES (FEDEX) - 58640	828	28/4/2022	1000000 €	59067 €	1,150,000 €
Activité	GRAND-COURONNE LOXAM	Parc D'Activités Des Couronnes 2,3 Route De Johanne - GRAND-COURONNE LOXAM - 76530	1755	20/5/2022	3300000 €	70929 €	3,487,696 €
Activité	GRAND-COURONNE VOLVO	Parc D'Activités Des Couronnes 4 Route De Johanne - GRAND-COURONNE VOLVO - 76530	1783	20/5/2022	3427363 €	33948 €	3,622,304 €
Activité	LEGANES	Leganes - LEGANES - 28910	2200	6/6/2022	3200000 €	56606 €	3,125,000 €

\*Selon les rapports d'expertise effectués par Cushman & Wakfield et BNP Real Estate.

Nature	Nom	Localisation	Surface en m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Droits et taxes (€)	Valeurs 31/12/2022
Commerce	Dublin - White Pines	White Pines - Dublin - White Pines - D16	2062	10/6/2022	10 204 242 €	765 331 €	10,250,000 €
Bureaux	Yvetot	3 Av. Micheline Ostermeyer - Yvetot - 76190	879	16/6/2022	2031702 €	120 006 €	2,040,000 €
Bureaux	SOLAIZE	12 Chemin Départemental - SOLAIZE - 69360	2513	21/6/2022	4 400 000 €	0 €	4,420,000 €
Commerce	WOIPPY	Rue Des Gravières - WOIPPY - 57140	723	29/6/2022	930 000 €	54 002 €	900,000 €
Entrepôt	LORIGUILLA / VALENCIA ESP.	Sector Industrial I-10 - LORIGUILLA / VALENCIA ESP. - 46393	4 431	29/6/2022	2 850 000 €	57 000 €	3,100,000 €
Bureaux	VIANEN	Lange Dreef 7 - VIANEN - 4131	5 554	4/7/2022	9 900 000 €	792 000 €	9,900,000 €
Entrepôt	GUARROMAN 2	Av. De Linares, Parcela E1.1 Del Polígono Ind."Guadiel" - GUARROMAN 2 - 23400	4 083	13/7/2022	2 350 000 €	28 200 €	2,320,000 €
Bureaux	Irlande Eastpoint Business Park	Block P1, Eastpoint Business Park, Dublin 3 - Irlande Eastpoint Business Park - D03	3 904	24/8/2022	12 179 720 €	913 479 €	11,800,000 €
Commerce	LIMOGES	30 Avenue Des Bénédictins - LIMOGES - 87000	1 950	6/9/2022	4 029 747 €	238 060 €	4,200,000 €
Commerce	ENNISCORTHY, WEXFORD (BOI)	Mill Park Road, Enniscorthy, County Wexford - ENNISCORTHY, WEXFORD (BOI) - Y21	480	7/9/2022	1 400 000 €	105 000 €	1,375,000 €
Commerce	MALLOW, CORK (BOI)	150 Bank Place, Mallow, County Cork - MALLOW, CORK (BOI) - P51	571	7/9/2022	2 765 000 €	207 375 €	2,600,000 €
Commerce	LONGFORD, LONGFORD (BOI)	68 Main Street, Longford, County Longford - LONGFORD, LONGFORD (BOI) - N39	478	7/9/2022	1 475 000 €	110 625 €	1,450,000 €
Commerce	LOUGHREA, GALWAY (BOI)	59 Main Street, Loughrea, County Galway - LOUGHREA, GALWAY (BOI) - H62	672	7/9/2022	1 750 000 €	131 250 €	1,700,000 €
Commerce	ROSCREA, TIPPARY (BOI)	Castle Street Lower, Roscrea, County Tipperary - ROSCREA, TIPPARY (BOI) - E53	438	7/9/2022	1 100 000 €	82 500 €	1,060,000 €
Activité	ARNHEM	HAZENKAMP 24, ARNHEM - ARNHEM - 6836BA	4 684	20/9/2022	3 400 000 €	272 000 €	3,430,000 €
Activité	DUNKERQUE	Rue Du Noort Gracht - DUNKERQUE - 59140	2 714	29/9/2022	3 011 992 €	177 938 €	3,380,000 €
Activité	Hirschstein	Ad Den Vorrüben 1 01594 Hirschstein Mehltheuer - Hirschstein - 01594	3 547	1/10/2022	1 800 000 €	64 403 €	2,000,000 €
Bureaux	ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	1300 Boulevard Sébastien Brant - ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN - 67400	1 057	5/10/2022	2 302 073 €	133 673 €	2,400,000 €
Activité	SAINT BRICE SOUS FORET	5 Avenue Robert Schumann - SAINT BRICE SOUS FORET - 95350	6 400	14/10/2022	8 393 176 €	546 126 €	8,260,000 €
Activité	CHAMBLY 207	207 Rue Leonard De Vinci - CHAMBLY 207 - 60230	1 636	14/10/2022	3 351 542 €	198 007 €	3,250,596 €
Activité	CHAMBLY 147	147 Rue Leonard De Vinci - CHAMBLY 147 - 60230	225	14/10/2022	411 807 €	24 329 €	399,404 €
Commerce	REIMS BOLIA	25, Rue Des Élus - REIMS BOLIA - 51100	298	28/10/2022	2 050 000 €	171 61 €	2,460,000 €
Activité	RAMONVILLE SAINT AGNE	2 Rue Hermes - RAMONVILLE SAINT AGNE - 31520	3 006	2/11/2022	4 400 000 €	0 €	5,430,000 €
Commerce	OSNY	38 Chemin Du Poirier Charles Guérin - OSNY - 95520	3 239	22/11/2022	8 226 501 €	535 271 €	9,240,000 €
Education Santé	PAU	42 Cours Camou - PAU - 64000	340	30/11/2022	857 000 €	53 184 €	910,000 €
Bureaux	SWORDS	South Quarter, Nevinstown Ln, Airside Retail Park - SWORDS - K67 XE22	8 417	1/12/2022	17 985 854 €	1 350 847 €	17,730,000 €
Bureaux	VALENCE (FR)	12, Rue Jean Jullien Davin - VALENCE (FR) - 26000	1 771	16/12/2022	4 150 000 €	245 138 €	4,360,000 €

\*Selon les rapports d'expertise effectués par Cushman & Wakfield et BNP Real Estate.

## Financements de la SCPI

Iroko Zen peut recourir à l'endettement bancaire et non bancaire en vue de financer ses investissements dans la limite de 50 % de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

Au cours de l'exercice, la SCPI a souscrit à 10 nouveaux emprunts bancaires avec la Caisse d'Epargne Grand Est Europe, la Banque Palatine, Arkea, Bankinter et Bank Of Ireland pour un montant total de 49.643 k€.

Tableau de synthèse des emprunts bancaires souscrits :

Date	Organisme prêteur	Immeubles financés	Montant au 31/12/2022 (3)	Taux fixes ou variable	Taux Fixe (1)	Marge (2)	Durée
9/11/2020	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	REIMS	990 000 €	FIXE	1,70%	-	5 ANS
23/12/2020	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	PANTIN	220 000 €	FIXE	1,70%	-	5 ANS
26/2/2021	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	FINANCEMENT TIGERY	1 160 000 €	FIXE	1,70%	-	5 ANS
25/6/2021	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	CHÂTEAU THIERRY	1 000 000 €	FIXE	1,70%	-	5 ANS
31/7/2021	BANQUE PALATINE	PORTEFEUILLE MAAF	1 500 000 €	FIXE	1,40%	-	5 ANS
21/9/2021	BANQUE PALATINE	SAINT-MAUR	800 000 €	FIXE	1,50%	-	5 ANS
30/9/2021	BANQUE PALATINE	MONT DE MARSAN	2 000 000 €	FIXE	1,50%	-	5 ANS
30/9/2021	BANQUE PALATINE	BOURGES	600 000 €	FIXE	1,50%	-	5 ANS
28/4/2022	BANQUE PALATINE	MONTMARAULT	700 000 €	FIXE	1,70%	-	5 ANS
28/4/2022	BANQUE PALATINE	VARENNES VAUZELLES	500 000 €	FIXE	1,70%	-	5 ANS
30/4/2022	ARKEA	AUBERVILLIERS	9 500 000 €	FIXE	1,97%	-	7 ANS
14/6/2022	BANKINTER	MADRID *2 ET BILBAO	7 627 110 €	VARIABLE	-	1,78%	10 ANS
14/6/2022	BANQUE PALATINE	YVETOT	1 000 000 €	FIXE	1,7%	-	5 ANS
14/6/2022	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	GRAND COURONNE, SOLAIZE, WOIPPY CHAMBLY, SAINT-BRICE-SOUS-FORET, DUNKERQUE, LIMOGES ET ILLKIRCH	16 415 000 €	VARIABLE	-	1,83%	5 ANS
14/6/2022	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	OSNY, PAU ET VALENCE	5 711 610 €	VARIABLE	-	2,12%	4 ANS
14/6/2022	BANK OF IRELAND	ACTIF WHITE PINES	5 050 000 €	VARIABLE	-	2,50%	5 ANS
14/6/2022	BANQUE PALATINE	REIMS BOLIA	1 025 000 €	FIXE	3,00%	-	5 ANS
14/6/2022	BANQUE PALATINE	RAMONVILLE	2 125 000 €	FIXE	3,00%	-	5 ANS
<b>TOTAL</b>			<b>57 923 720 €</b>				

<sup>1</sup> Emprunt à taux fixe

<sup>2</sup> Emprunt à taux variable

<sup>3</sup> Hrs intérêts courus

Durant l'année 2022, le contexte de montée des taux bancaires a amené la SCPI Iroko Zen à mettre en place des stratégies de couverture efficaces afin de limiter l'effet l'augmentation des taux variables interbancaires. À fin 2022, 71% des dettes bancaires de la SCPI sont couvertes ou à taux fixe, ce qui nous a permis de minimiser l'impact de la hausse des taux d'intérêts.

En juin 2022, face à la montée brutale des taux d'intérêts, Iroko a décidé de sécuriser un maximum de dette bancaire, notamment par l'obtention d'une enveloppe de 30m€ auprès de la Caisse d'Epargne Grand Est Europe dont 22m€ ont été tirés au 31 décembre 2022.

Cette stratégie a permis à la SCPI de maintenir un coût moyen de la dette bancaire à 2,02% sur l'année 2022, et à 2,67% à la fin de l'année 2022.

Toujours dans ce contexte de montée de taux, Iroko a placé 12m€ des capitaux non investis à fin d'année sur ces comptes à terme rémunérés à fin 2022 à 2,25% l'an.

Nous continuons de suivre de près l'évolution des marchés financier et bancaire afin d'adapter en permanence notre stratégie financière pour maximiser la performance de la SCPI tout en protégeant au mieux les intérêts de nos investisseurs.

Endettement de la SCPI en transparence	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	Variation	Variation %
<b>Dettes financière directes</b>	<b>58 165 087 €</b>	<b>8 283 288 €</b>	<b>1 212 378 €</b>	<b>49 881 799 €</b>	<b>602 %</b>
Emprunt bancaires	58 165 087 €	8 283 288 €	1 212 378 €	49 881 799 €	602 %
Comptes courant d'actionnaires	- €	- €	- €	- €	N/A
<b>Dettes financière indirectes</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>N/A</b>
Emprunts bancaires	- €	- €	- €	- €	N/A
Comptes courants d'associés tiers	- €	- €	- €	- €	N/A
<b>Autres engagements financiers</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>N/A</b>
Total dettes financières et engagements	58 165 087 €	8 283 288 €	1 212 378 €	49 881 799 €	602 %
Valeur des actifs immobiliers (1)	212 455 000 €	33 295 000 €	30 450 000 €	179 160 000 €	538 %
RATIO D'ENDETTEMENT LOAN TO VALUE	27,38 %	24,88%	39,82%	2,50 %	10,05 %
Valeur de réalisation	198 670 686 €	54 648 836 €	28 411 01 €	144 021 850 €	264 %
Autres dettes et PCA	11 197 340 €	2 026 650 €	155 687 €	9 170 690 €	453 %
Actif brut	268 033 113 €	64 958 774 €	42 059 51 €	203 074 339 €	313 %
RATIO D'ENDETTEMENT NOTE D'INFORMATION	21,70%	12,75%	28,80%	8,95 %	70,18 %

Au 31 décembre 2022, le ratio d'endettement de la SCPI (rapport entre l'endettement bancaire et non bancaire et l'actif brut) atterrit à 21,7%.

Concernant le LTV (Loan To Value), soit le rapport entre le montant total de dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur de marché du patrimoine, celui-ci s'élève à 27,4 %.

Les ratios statutaires limite sont donc parfaitement respectés au 31 décembre 2022.

## Événements post-clôture

Depuis la date de fin du dernier exercice comptable de la SCPI (31/12/2022), la SCPI continuera de déployer les capitaux de la société en acquérant 4 nouveaux actifs en France, Irlande et Allemagne pour un montant de 34m€ tout en sécurisant de futures acquisitions pour le 1er semestre pour plus de 100m€ d'actifs immobiliers.

## Perspectives pour 2023

La Société de gestion consacrera l'année 2023 à l'accélération de la croissance du patrimoine de la SCPI selon la collecte de capitaux réalisée et tout en respectant la stratégie d'investissement de la SCPI Iroko Zen.

# Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

## Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022, de la SCPI Iroko Zen. Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI. Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

### Capital et marché des parts :

Lancée fin 2020, Iroko Zen a réalisé une collecte de 156,8 m€ en 2022 (nette de retraits) faisant atterrir la capitalisation de la société à 212,7 m€ au 31 décembre 2022 et triplant ainsi sa capitalisation par rapport à fin 2021.

### Patrimoine et gestion locative :

L'équipe investissement d'Iroko a réalisé au cours de l'exercice 38 investissements pour un volume de 171,4m€ hors droits, entrant chacun dans la stratégie d'investissement et de diversification fixée par la société de gestion en début d'exercice.

Ainsi, Iroko Zen est maintenant investie dans de nombreuses classes d'actifs (bureaux, entrepôts, locaux d'activités, commerces, crèches, polyclinique), en France (région parisienne et dans des grandes métropoles régionales) et a réalisé également des investissements dans des pays étrangers de la zone Euro (Espagne, Allemagne, Irlande et Pays-Bas).

Dans un contexte macro-économique compliqué du fait de la guerre Russo-Ukrainienne, ayant notamment impliqué une forte montée des taux d'intérêts, les valeurs d'expertise au 31 décembre 2022, en progression de +1,68% à périmètre constant et +4,17% par rapport à la valeur hors droits d'acquisition sur les acquisitions 2022, prouvent d'ailleurs la pertinence des investissements réalisés par la SCPI Iroko Zen.

### Engagement ESG et Label ISR :

Iroko Zen a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) en avril 2021. La SCPI a fait l'objet de l'audit annuel auprès de l'AFNOR qui a maintenu le label ISR dans le courant de l'année 2022.

La méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs de la SCPI a évolué notamment pour prendre en compte la diversité des typologies d'actifs et leur implantation géographique avec des benchmarks locaux.

La pondération E – S – G a été légèrement modifiée, afin de mieux rendre compte de l'impact social qu'Iroko Zen peut avoir sur ses actifs et des actions de gouvernance pour lesquelles elle est responsable.

Concrètement, les dépenses de travaux sur les actifs acquis à fin 2021 se sont élevées à 162K€ environ pour un résultat significatif de 22,82% des émissions de CO2 des gaz à effet de serre (GES). Sur la gouvernance, 100% des prestataires et 100% des nouveaux baux signés ont des clauses ISR et l'ensemble des locataires ont été sensibilisés à notre démarche ISR. Pour l'année 2023, il est d'ores et déjà acté un budget travaux sur le patrimoine de fin d'année 2022 de minimum 2 millions d'euros.

### Valeurs de la société :

Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

### **Comptes annuels :**

Assistés de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 5 457 k€. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période, notamment suite à l'acquisition de 57 actifs immobiliers depuis la création de la SCPI. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2022 à hauteur de 14,07€ bruts de fiscalité acquittée à l'étranger (12,83€ nets de fiscalité acquittée à l'étranger) par part en pleine jouissance sur l'année soit un taux de distribution de 7,04% bruts.

Cette performance a pu notamment être soutenue par une stratégie de financement fine, mutualisée et optimisée. Avec un LTV moyen sur le portefeuille de 27,4% à fin d'année et un coût moyen de la dette de 2,67%, l'équipe de gestion a su maintenir une stratégie de financement prudente et payante dans un contexte de forte montée des taux.

### **Perspectives 2023 :**

Dans un contexte de montée des taux d'intérêts, l'année 2023 sera consacrée au déploiement de la stratégie d'investissement de la SCPI et à la croissance de son patrimoine avec pour objectif de maintenir un taux de distribution supérieur à 6% brut sur l'année à venir tout en limitant le recours à l'endettement en deçà de 30% de la valeur des actifs.

### **Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier :**

La Société de Gestion a informé le Conseil de Surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier conclues au cours de l'exercice. Aucune nouvelle convention de la sorte n'a été signée en 2022.

### **Information sur l'endettement bancaire de la SCPI :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement bancaire, direct et indirect, dans la limite de 50 % maximum de la valeur globale des actifs. Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

### **Résolutions :**

Le projet de résolutions soumis à votre approbation appelle plusieurs observations.

Au-delà du travail de la mise à jour des statuts notamment des références réglementaires et juridiques, du suivi des bonnes pratiques de marché et de l'apport de pédagogie complémentaire pour les associés, nous notons les résolutions d'augmentation du capital plafond statutaire, l'explicitation de la distribution des plus-value de cession aux usufruitiers et la possibilité de réaliser des placements de trésorerie au capital garanti et avec des maturités inférieures à 12 mois.

Nous vous invitons à approuver le projet de résolutions dans son ensemble.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,

Pour le conseil de surveillance **Madame Louise BOUSQUET ANDREANI, Présidente du Conseil de Surveillance**

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

## Relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022

Mesdames, Messieurs les associés,

### **1. Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Iroko Zen relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **2. Fondement de l'opinion**

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### **3. Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeurs estimées des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénale. Ces valeurs vénale sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus, directement par votre société. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

#### **4. Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

#### **5. Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle, conformément aux règles et principes comptables français, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

#### **6. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonference, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 5 avril 2023

Le commissaire aux comptes

**BM&A**

**Marie-Cécile Moinier**

## Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Mesdames, Messieurs les associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **1. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Paris, le 5 avril 2023

Le commissaire aux comptes

BM&A

Marie-Cécile Moinier

**BM&A**

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes attaché à la Compagnie Régionale des commissaires aux Comptes de Paris

BM&A • 11, rue de Laborde • 75008 Paris  
+33 (0)1 40 08 99 50 • [www.bma-groupe.com](http://www.bma-groupe.com)

Société par action simplifiée au capital de 1 200 000 euros -  
RCS Paris 348 461 443

## Comptes annuels de la SCPI

### Etat du patrimoine

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs Bilançables	Valeurs Estimées	Valeurs Bilançables	Valeurs Estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMobilisations locatives</b>				
Droits Réels (Usufruits, Bail Emphytéotique, Servitudes...)	+			
Amortissements Droits Réels	-			
Concessions	+			
Amortissement Concessions	-			
Constructions Sur Sol D'autrui	+			
Amortissement De Constructions Sur Sol D'autrui	-			
Terrains Et Constructions Locatives	+	205 710 251,29	212 455 000	31 511 960,38
Immobilisations En Cours	+	-		-
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation Exceptionnelle D'immobilisations Locatives	-			
Gros Entretiens À Répartir Sur Plusieurs Exercices	-	111 253,00	-	-
Provisions Pour Risques Et Charges	-			
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
Immobilisation Financières Contrôlées	+	-		-
Dépréciation Exceptionnelle Des Immobilisations Financières Contrôlées	-			
Provisions Pour Risques Et Charges	+			
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>		205 598 998,29	212 455 000,00	31 511 960,38
<b>IMMobilisations financières</b>				
Immobilisations Financières Non Contrôlées	+			
Dépréciation Des Immobilisations Financières Non Contrôlées	-			
Avances En Compte Courant Et Crédances Rattachées Des Immobilisations Financières Contrôlées	+			
Avances En Compte Courant Et Crédances Rattachées Des Immobilisations Financières Non Contrôlées	+			
Dépréciation Des Avances En Compte Courant Et Crédances Rattachées	-			
<b>TOTAL II (IMMobilisations financières)</b>		0,00	0,00	0,00
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs Immobilisés	+			
Associés Capital Souscrit Non Appelé	+			
Immobilisations Incorporelles	+			
Immobilisations Financières Autres Que Les Titres De Participations (Dépôt De Garantie...)	+	2 628 297,01	2 628 297,01	9358,10
Dépréciation Des Immobilisations Financières Autres Que Les Titres De Participations	-			
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires Et Comptes Rattachés	+	1 174 804,25	1 174 804,25	64379792
Autres Crédits	+	6 214 645,90	6 214 645,90	296391,84
Provisions Pour Dépréciation Des Crédits	-	-	-	-
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ</b>				
Valeurs Mobilières De Placements	+			
Fonds De Remboursement	+			
Autres Disponibilités	+	45 879 226,39	45 879 226,39	30 687 803,52
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>		55 896 973,55	55 896 973,55	31 637 351,38
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		-	-	-
<b>DETTES</b>				
Dettes Financières	-	62 444 432,12	62 444 432,12	8 817 085,77
Dettes D'exploitation	-	4 249 513,22	4 249 513,22	595 755,02
Dettes Diverses	-	2 884 816,00	2 884 816,00	403 329,20
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>		-69 578 761,34	-69 578 761,34	-9 816 169,99
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges Constatées D'avance	+	369 627,67	369 627,67	26 422,39
Produits Constatés D'avance	-	472 154,04	472 154,04	493 767,83
Charges À Répartir Sur Plusieurs Exercices	+	1 449 542,58	-	32 205,43
Autres Comptes De Régularisation (Frais D'émission D'emprunts)	+			
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>		1 347 016,21	-102 526,37	-435 140,01
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		193 264 226,71		52 898 001,76
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			198 670 685,84	54 648 835,95

**Variation des capitaux propres**

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
	31/12/2021			31/12/2022
<b>CAPITAL</b>	-	-	-	-
Capital Souscrit	48 885 550,00	-	137 229 109,88	186 114 659,88
Capital En Cours De Souscription	-	-	-	-
Capital Retrait De Parts	-	-	-	-
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>	-	-	-	-
Primes D'émission Ou De Fusion	6 983 650,00	-	19 604 162,01	26 587 812,01
Primes D'émission En Cours De Souscription	-	-	-	-
Primes D'émission Retrait De Parts	-	-	-	-
Prélèvement Sur Primes D'émission Ou De Fusion	- 2 987 853,37	-	- 16 582 294,55	- 19 570 147,92
<b>ECARTS DE RÉÉVALUATION</b>	-	-	-	-
Ecarts De Réévaluation	-	-	-	-
Ecart Sur Dépréciation Des Immeubles D'actifs	-	-	-	-
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTUABLE</b>	-	-	-	-
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	-	-	-	-
<b>RÉSERVES</b>	-	-	-	-
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	11 079,00	5 576,13	-	16 655,13
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	863 017,59	- 863 017,59	5 457 321,69	5 457 321,69
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION</b>	- 654 033,48	654 033,48	- 5 342 060,40	- 5 342 074,08
<b>TOTAL GENERAL</b>	53 101 409,74	- 203 407,98	140 366 224,95	193 264 226,71

## Compte de résultat

		Au 31/12/2022	Au 31/12/2021	Variation en K€	En %
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>					
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>					
Loyers	+	8 276 684,24	10 579 01,56	7218,78	682%
Charges Facturées	+	630 408,10	176 825,10	453,58	257%
Produits Des Participations Contrôlées	+	-	-	-	-
Produits Annexes	+	13 175,68	78 771,81	52,98	67%
Reprises De Provisions Pour Gros Entretiens	+	-	-	-	-
Transferts De Charges Immobilières	+	-	-	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>9 038 849,02</b>	<b>131 349 8,47</b>	<b>7 725,35</b>	<b>588%</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>					
Charges Ayant Leur Contrepartie En Produits	-	630 408,10	176 825,10	453,58	257%
Travaux De Gros Entretiens	-	-	-	-	-
Charges D'entretien Du Patrimoine Locatif	-	-	-	-	-
Dotations Aux Provisions Pour Gros Entretiens	-	111 253,00	-	111,25	N/A
Dotations Aux Amortissements Et Provisions Des Placements Immobiliers	-	-	-	-	-
Autres Charges Immobilières	-	789 040,98	86 644,05	702,40	811%
Dépréciation Des Titres De Participation Contrôlés	-	-	-	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>1 530 702,08</b>	<b>263 469,15</b>	<b>1 267,923</b>	<b>481%</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>		<b>7508 146,94</b>	<b>1050 029,32</b>	<b>6 458,12</b>	<b>615%</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>					
Reprise D'amortissement D'exploitation	+	-	-	-	-
Reprise De Provision D'exploitation	+	-	-	-	-
Transferts De Charges D'exploitation	+	18 121 156,91	27 531 16,66	15 368,04	558%
Autres Produits	+	17,82	-	-	N/A
Reprises De Provisions Pour Créances Douteuses	+	-	-	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>18 121 174,73</b>	<b>27 531 16,66</b>	<b>15 368,06</b>	<b>558%</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>					
Commissions De La Société De Gestion	-	999 030,16	100 268,04	898,76	896%
Charges D'exploitation De La Société	-	19 214 025,04	28 356 43,28	16 378,38	578%
Diverses Charges D'exploitation	-	-	-	-	-
Dotations Aux Amortissement D'exploitation	-	-	-	-	-
Dotations Aux Provisions D'exploitation	-	-	-	-	-
Dépréciation Des Créances Douteuses	-	-	-	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>20 213 055,20</b>	<b>29 359 11,32</b>	<b>17 277,14</b>	<b>588%</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>		<b>-20 918 80,47</b>	<b>-18 279 4,66</b>	<b>-1 909,09</b>	<b>1044%</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>					
Dividendes Des Participations Non Contrôlées	+	-	-	-	-
Produits D'intérêts Des Comptes Courants	+	-	-	-	-
Autres Produits Financiers	+	-	0,30	- 0,00	-100%
Reprise De Provisions Sur Charges Financières	+	-	-	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>0,00</b>	<b>0,30</b>	<b>0,00</b>	<b>-100%</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>					
Charges D'intérêts Des Emprunts	-	-	-	-	-
Charges D'intérêts Des Comptes Courants	-	-	-	-	-
Autres Charges Financières	-	-	0,29	- 0,00	-100%
Dépréciations	-	-	-	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I - II</b>		<b>0,00</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>					
Produits Exceptionnels	+	41 055,22	-	41,06	N/A
Reprises De Provisions Exceptionnelles	+	-	-	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>41 055,22</b>	<b>0,00</b>	<b>41,06</b>	<b>N/A</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>					
Charges Exceptionnelles	-	-	-	-	-
Dotations Aux Amortissements Et Aux Provisions Exceptionnelles	-	-	4 217,07	-4,22	0%
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>0,00</b>	<b>4 217,07</b>	<b>-4,22</b>	<b>-100%</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D - I + II</b>		<b>41 055,22</b>	<b>-4 217,07</b>	<b>45,27</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>		<b>5 457 321,69</b>	<b>863 017,60</b>	<b>4 594,30</b>	<b>532%</b>

## Annexes

### Faits significatifs

Collecte sur l'exercice de 814 651 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de 162 930 271 €.

Investissements 2022 à hauteur de 171 452 000 € dont 77,7 m€ en France, 29,8 € en Espagne, 1,8 m€ en Allemagne, 13,3 m€ aux Pays-Bas et 48,9 m€ en Irlande (montants exprimés en valeur hors droits et hors frais d'acquisition).

Au 31 décembre 2022 :

- L'état du patrimoine de la société Iroko Zen fait apparaître une valeur bilantielle totale de 193 264 226 € et une valeur estimée totale de 198 670 686 €.
- Le bénéfice s'établit à 5.457.321 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 12.83 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 156.833.272 €.
- La valeur nominale de la part est de 175 € et la prime d'émission de 25,00 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 814.651 parts.

### Informations sur les règles générales de présentation et d'évaluation des comptes

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation, image fidèle et comparabilité.

Les documents de synthèse comprennent "l'État du patrimoine", le tableau de "variation des capitaux propres", un « État hors bilan », le "Compte de résultat" et l' "Annexe. L'État du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :

- Colonne "valeurs bilantielles" présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.
- Colonne "valeurs estimées" présentant, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

### Changement de méthode comptable

Néant.

### Principales règles d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité (dans la colonne «valeurs bilantielles») est la méthode des coûts historiques.

### **Immobilisations locatives**

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux).

Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé est sorti de l'actif à son coût d'origine estimé (généralement prix de revient déflaté) et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de pertes en capital.

A noter qu'au 31 décembre 2022, SCPI Iroko Zen ne détient pas de droits réels portant sur ses biens.

### **Valeurs estimées des immobilisations locatives**

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CUSHMAN & WAKEFIELD agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur résultera d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- La méthode d'actualisation des flux de trésorerie.
- La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

### **Plan d'entretien des immeubles locatifs (Provision pour Gros entretien)**

Des provisions pour gros entretien (PGE) sont évaluées tous les ans, par immeuble, en fonction des dépenses estimées à partir d'un plan quinquennal prévisionnel.

La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice précédent après prise en compte des reprises de provisions.

### **Provision des créances locataires**

Une analyse systématique des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT après déduction du dépôt de garantie.

Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50% ou 100% de la créance HT

### **Gestion locative**

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI égale à 12% HT des produits locatifs loyers HT et des produits financiers nets et assimilés de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

### **Commission de pilotage de la réalisation des travaux**

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 5% HT maximum du montant des travaux réalisés.

Cette commission est comptabilisée à l'actif, en charges d'entretien ou en PGE selon la nature des travaux.

Aucune commission de pilotage de travaux n'a été facturée par Iroko sur l'année 2022.

### **Commission de souscription et fonds de remboursement**

Pour rappel, la SCPI Iroko Zen ne prélève aucune commission de souscription.

Par ailleurs, au 31 décembre 2022, aucun fonds de remboursement n'est constitué dans la SCPI.

### **Prélèvements sur prime d'émission**

Les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts d'études, d'audits et de diagnostics, les frais engagés par la société pour sa constitution et les frais directement payés pour les augmentations de capital, la recherche de capital, la recherche et l'acquisition des immeubles, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements, sont prélevés sur la prime d'émission.

### **Coûts de mise en place des financements**

L'ensemble des coûts de mise en place des financements bancaires (frais de dossier, commission de l'établissement prêteur, frais de sûreté...) sont étalés sur la durée des emprunts.

### **Tableau récapitulatif des placements immobiliers**

terrains et constructions locatives	Valeurs nettes 2020		Valeurs nettes 2021		Valeurs nettes 2022	
	Comptable	Estimées	Comptable	Estimées	Comptable	Estimées
Droits réels						
Bureaux						
<b>Terrains et constructions locatives</b>						
Entrepôts logistiques et locaux d'activité			12 893 000 €	9 080 000 €	93 125 369 €	96 370 000 €
Bureaux	2 311 000 €	2 272 000 €	2 311 000 €	10 125 000 €	52 163 871 €	52 650 000 €
Commerce			15 535 460 €	10 970 000 €	35 341 655 €	36 875 000 €
Éducation Santé	577 500 €	773 000 €	772 500 €	800 000 €	21 602 000 €	26 560 000 €
Terrain						
Messagerie						
<b>Immobilisations en cours</b>						
Bureaux						
Terrain						
<b>Participations Contrôlées</b>						
<b>TOTAL</b>	<b>2 888 500 €</b>	<b>3 045 500 €</b>	<b>31 511 960 €</b>	<b>30 975 000 €</b>	<b>202 232 895 €</b>	<b>212 455 000 €</b>

L'inventaire détaillé des placements immobiliers figure en page 32 et 33 du présent document.

### Immeubles

Ventilation par nature Valeur Brute	Montant au 01/01/2022	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif	Montant au 31/12/2022
Terrains nus	0 €			0 €
Bureaux	31 511 960 €	174 198 291 €		205 710 251 €
Terrains et constructions locatives	0			0 €
Entrepôts logistiques et locaux d'activité	0			0 €
Bureaux	0			0 €
<b>TOTAL</b>	<b>31 511 960 €</b>	<b>174 198 291 €</b>	<b>0 €</b>	<b>205 710 251 €</b>

### Autres créances

	2021	2022
<b>Créances fiscales et sociales</b>	254 143 €	2 491 742 €
<b>Fournisseurs débiteurs</b>	42 249 €	1 651 659 €
<b>Compte sequestre</b>		201 620 €
<b>Associés - acomptes sur distribution</b>		3149 €
<b>Indemnités immobilisation</b>		1 780 500 €
<b>Produits à recevoir</b>		85 706 €
<b>TOTAL</b>	<b>296 392 €</b>	<b>6 214 646 €</b>

### Valeurs de placement et disponibilités

A fin d'année 2022, la société a placé 12.000.000€ sur des comptes à terme rémunérés auprès de la Société Générale.

## Comptes de régularisation actif et passif

### Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant au 01/01/2022	Variation de l'exercice	Dotation CAR l'exercice	Montant au 31/12/2022
Charges à répartir	36 300 €	1 538 862	125 620 €	1 499 543 €
<b>TOTAL</b>	<b>36 300 €</b>	<b>1 538 862 €</b>	<b>125 620 €</b>	<b>1 499 543 €</b>

Elles concernent les frais d'hypothèque et de notaires relatifs aux emprunts étais sur la durée de ces emprunts.

### Produits constatés d'avance

Eléments	2021	2022
Produits afférents aux loyers	443 145 €	372 841 €
Produits afférents aux charges immobilières	50 623 €	0 €
Produits afférents au résultat exceptionnel (également indemnités)	0 €	99 313 €
<b>TOTAL</b>	<b>493 768 €</b>	<b>472 154 €</b>

### Dettes

#### Dettes financières

Prix de souscription au 31 Décembre	2021	2022
Emprunts immobiliers	8 283 288 €	58 165 087 €
Dépôts de garantie reçus des locataires	405 952 €	3 931 061 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 689 240 €</b>	<b>62 096 148 €</b>

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts "in fine"	0 €	13 620 000 €	9 500 000 €	23 120 000 €
Emprunts à taux variable	936 867 €	28 570 751 €	5 296 102 €	34 803 720 €
<b>TOTAL</b>	<b>936 867 €</b>	<b>42 190 751 €</b>	<b>14 796 102 €</b>	<b>57 923 720 €</b>

Prix de souscription au 31 décembre	2021	2022
Emprunts immobiliers	8 270 000 €	57 923 720 €

## Détail des emprunts

Date	Organisme prêteur	Immeubles financés	Montant au 31/12/2022 (3)	Taux fixes ou variable	Taux Fixe (1)	Marge (2)	Durée
9/11/2020	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	REIMS	990 000 €	FIXE	1,70%	-	5 ANS
23/12/2020	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	PANTIN	220 000 €	FIXE	1,70%	-	5 ANS
26/2/2021	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	FINANCEMENT TIGERY	1160 000 €	FIXE	1,70%	-	5 ANS
25/6/2021	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	CHÂTEAU THIERRY	1 000 000 €	FIXE	1,70%	-	5 ANS
31/7/2021	BANQUE PALATINE	PORTEFEUILLE MAAF	1 500 000 €	FIXE	1,40%	-	5 ANS
21/9/2021	BANQUE PALATINE	SAINT-MAUR	800 000 €	FIXE	1,50%	-	5 ANS
30/9/2021	BANQUE PALATINE	MONT DE MARSAN	2 000 000 €	FIXE	1,50%	-	5 ANS
30/9/2021	BANQUE PALATINE	BOURGES	600 000 €	FIXE	1,50%	-	5 ANS
28/4/2022	BANQUE PALATINE	MONTMARAULT	700 000 €	FIXE	1,70%	-	5 ANS
28/4/2022	BANQUE PALATINE	VARENNES VAUZELLES	500 000 €	FIXE	1,70%	-	5 ANS
30/4/2022	ARKEA	AUBERVILLIERS	9 500 000 €	FIXE	1,97%	-	7 ANS
14/6/2022	BANKINTER	MADRID *2 ET BILBAO	7 627 110 €	VARIABLE	-	1,78%	10 ANS
14/6/2022	BANQUE PALATINE	YVETOT	1 000 000 €	FIXE	1,7%	-	5 ANS
14/6/2022	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	GRAND COURONNE, SOLAIZE, WOIPPY CHAMBLY, SAINT-BRICE-SOUS-FORET, DUNKERQUE, LIMOGES ET ILLKIRCH	16 411 584 €	VARIABLE	-	1,83%	5 ANS
14/6/2022	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	OSNY, PAU ET VALENCE	5 711 610 €	VARIABLE	-	2,12%	4 ANS
14/6/2022	BANK OF IRELAND	ACTIF WHITE PINES	5 050 000 €	VARIABLE	-	2,50%	5 ANS
14/6/2022	BANQUE PALATINE	REIMS BOLIA	1 025 000 €	FIXE	3,00%	-	5 ANS
14/6/2022	BANQUE PALATINE	RAMONVILLE	2 125 000 €	FIXE	3,00%	-	5 ANS
<b>TOTAL</b>			<b>57 920 304 €</b>				

<sup>1</sup> Emprunt à taux fixe

<sup>2</sup> Emprunt à taux variable

<sup>3</sup> Hrs intérêts courus

## Dettes d'exploitation

	2021	2022
Gérance, fournisseurs et comptes rattaché	296 955 €	4 011 323 €
<b>TOTAL</b>	<b>296 955 €</b>	<b>4 011 323 €</b>

## Dettes diverses

	2021	2022
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	76 888 €	813 410 €
<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</b>	298 880 €	163 800 €
<b>Débiteurs divers</b>	123 033 €	1 361 897 €
<b>TOTAL</b>	<b>498 801 €</b>	<b>2 339 076 €</b>

## Capitaux propres

### Capital souscrit

Le capital s'élève à 212.702.472 € dont 784.166 parts souscrites sur l'exercice (net des retraits) pour un montant de 156.833.272 €.

Le prix de la part a été 200€ sur l'exercice.

### Capital, retraits des parts

Le montant des retraits s'élève à 6.097.000 € sur l'année 2022. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé

### Prime d'émission /prélèvements sur prime d'émission

	montant au 31/12/2021	variation de l'exercice	montant au 31/12/2022
Prime d'émission brute	6 986 150 €	20 369 761 €	27 355 911 €
Prime d'émission retrait des parts	-2 500 €	-765 599 €	-768 099
Prélèvements sur P.E :	-	-	-
• Frais de constitution, d'augmentation de capital	-9 839 €	-	-9 839 €
• Frais d'acquisition des immeubles	-2 978 014 €	-16 582 295 €	-19 560 308 €
• Commissions de souscription	0 €	-	0 €
Total des prélèvements	- 2 987 853 €	-16 582 295 €	- 19 570 148 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 995 797 €</b>	<b>3 021 867 €</b>	<b>7 017 664 €</b>

### Affectation du résultat de l'exercice précédent

A l'occasion de l'assemblée générale annuelle du 4 mai 2022, le résultat de 863.018€ de l'exercice précédent, soit l'exercice clos le 31 décembre 2021, a été affecté comme suit :

- Pour 857.441,46€ en tant qu'acomptes sur dividendes ;
- Le solde de 5.576€ au report à nouveau de la société.

## Compte de résultat

### Autres charges immobilières

	2021	2022
Assurances	7764 €	59 136 €
Commissions et honoraires	11 344 €	132 403 €
Travaux d'entretien	0 €	15 645 €
Intérêts d'emprunts	67 536 €	581 857 €
Dotations aux provisions pour grosses réparations		111 253 €
<b>TOTAL</b>	<b>86 644 €</b>	<b>900 294 €</b>

### Charges d'exploitation

	2021	2022
Frais Dépositaire	21 000 €	46 795 €
Logiciels	0 €	9 695 €
Documentation	968 €	11 332 €
Honoraires Expert Comptable	20 126 €	58 100 €
Honoraires Commissaire Aux Comptes	20 000 €	38 829 €
Honoraires Avocats	6 589 €	50 906 €
Frais Sur Emprunt	28 900 €	1 538 862 €
Services Bancaires	5 918 €	19 288 €
Impôt Société Zone Euro	8 939 €	625 125 €
TVA Non Récupérable	65 186 €	280 117 €
Cotisation Sur La Valeur Ajoutée	0 €	50 591 €
Cotisation Foncière Des Entreprises	0 €	444 €
Contribution Revenus Locatifs	0 €	41 730 €
<b>Sous Total Charges D'exploitation *</b>	<b>177 626 €</b>	<b>2 771 814 €</b>
Rémunération De La Commission Loyers*	100 268 €	999 030 €
Rémunération De La Commission D'acquisition**	835 072 €	5 135 252 €
<b>Sous Total Commissions De La Société De Gestion</b>	<b>935 340 €</b>	<b>6 134 282 €</b>
Honoraires D'expertise Des Immeubles*	130 001 €	1 350 588 €
Honoraires D'acquisition Notaire**	244 228 €	610 069 €
Honoraires Divers**	0 €	12 091 €
Frais D'acte Et De Contentieux**	5 875 €	2 389 €
Droits D'enregistrement**	1 442 841 €	9 210 296 €
Dotations Aux Amortissements À Répartir		121 525 €
<b>Sous Total Charges Liées Aux Acquisitions</b>	<b>1 822 945 €</b>	<b>11 306 959 €</b>
<b>TOTAL CHARGES DE LA SCPI</b>	<b>2 935 911 €</b>	<b>20 213 055 €</b>
*Dont Charges D'exploitation Courantes	277 894 €	3 630 761 €
**Dont Charges Prélevées Sur La Prime D'émission	2 658 017 €	16 582 295 €

## Transfert de charges d'exploitation

	2021	2022
<b>Frais constitution SCPI</b>	1 925 €	0 €
<b>Frais acquisition immeubles</b>	2 722 292 €	16 582 295 €
<b>Frais relatifs aux emprunts</b>	28 900 €	1 538 862
<b>TOTAL</b>	<b>2 753 117 €</b>	<b>18 121 157 €</b>

## Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunt	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

## Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0 €	41 055 €
<b>TOTAL</b>	<b>0 €</b>	<b>41 055 €</b>

## Informations diverses

### Charges à payer

	2021	2022
<b>Intérêts sur emprunts</b>	13 288 €	241 367 €
<b>Gérance, fournisseurs et comptes rattachés</b>	252 268 €	2 832 384 €
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	8 939	720 522 €
<b>Dettes fournisseurs d'immobilisation</b>		163 800 €
<b>Autres dettes</b>		736 512 €
<b>TOTAL</b>	<b>274 496 €</b>	<b>4 694 585 €</b>

## Rémunération de la société de gestion

Les rémunérations versées par la SCPI Iroko Zen à la Société de Gestion Iroko sont conformes aux dispositions de l'article 18 des statuts de la société et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

Au cours de l'exercice clos, la société de gestion a facturé 3% HT des montants des acquisitions soit un montant de 5 135k€ HT au titre des acquisitions 2022 (contre 835k€ HT au titre de l'exercice 2021) respectant ainsi le ratio maximum de 3% HT fixé dans la Note d'Information.

La société de gestion a facturé un montant de 12,00% HT des produits locatifs perçus soit 999k€ HT au titre de l'exercice 2022 (contre 100k€ au titre de l'exercice 2021), respectant ainsi le ratio maximum de 12% HT fixé dans la Note d'Information.

Enfin, la société de gestion a facturé en commission de brokerage un montant de 908 k€ au titre de L'exercice 2022. En ce compris les 1.810k€ facturés par les autres brokers ayant intervenus sur les acquisitions de l'année 2022, le total de commission de brokerage de l'année atteint 1,58% HT du montant des investissements de l'exercice, respectant ainsi le ratio maximum de 5% HT fixé dans la Note d'Information.

**Engagements hors bilan :**

### **Dettes garanties**

Dans le cadre des prêts bancaires conclus pour le financement partiel de certaines acquisitions de l'exercice comptable, il a été consenti aux prêteurs des sûretés réelles (privilège de prêteur de deniers ou hypothèques) sur les actifs financés :

Emprunteur	Prêteur	Actifs	Type de garantie	Montant
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Montmarault	IPPD 1 <sup>er</sup> Rang	700 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Varennes Vauzelles	IPPD 1 <sup>er</sup> Rang	500 000 €
SCPI Iroko Zen	Arkea	Aubervilliers	Hypothèque Conventionnelle	9 500 000 €
SCPI Iroko Zen	Bankinter	Madrid *2 et Bilbao	Hypothèque Conventionnelle	7 500 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Yvetot	IPPD 1 <sup>er</sup> Rang	1 000 000 €
SCPI Iroko Zen	Caisse d'Épargne Grand Est Europe	Grand Couronnes Loxam, Grand Couronnes Volvo, Woippy, Peugeot Chambly, Peugeot Saint-Brice-Sous-Forêt, Dunkerque, Limoges, Ill Kirch	Hypothèque Conventionnelle	16 530 000 €
SCPI Iroko Zen	Caisse d'Épargne Grand Est Europe	Osny, Pau, Valence	Hypothèque Conventionnelle	5 711 610 €
SCPI Iroko Zen	Bank Of Ireland	Financement Actif White Pines	Hypothèque Conventionnelle	5 050 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Financement Reims Bolia	IPPD 1 <sup>er</sup> Rang	1 025 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Financement Ramonville	IPPD 1 <sup>er</sup> Rang	2 125 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>49 768 720 €</b>

### **Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers**

Mise en place d'un instrument de couverture sur une ligne de crédit :

Type	Type	Date départ	Emprunt lié	Nominal	Taux variable	Spread
Opération de garantie - CAP SPREAD 2,50% - 3,50%	Couverture	01/08/2022	Caisse d'Epargne Grand Est Europe (07.2022)	13 755 000 €	Euribor 3 M	1.00%

### **Cautions/Garanties reçues de la part des locataires**

Les garanties reçues correspondent aux engagements pris par nos locataires en cas d'impayé. Ces engagements sont de différents types, à savoir :

- caution de la maison mère
- garantie bancaires relatives à des loyers

# **Textes des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle assemblée générale mixte du 4 mai 2023**

## **ORDRE DU JOUR**

### **Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**

- Rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2022 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la Société de gestion ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022 ;
- Approbation des valeurs de la Société arrêté au 31 décembre 2022 ;
- Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier ;
- Indemnisation du Conseil de surveillance.

### **Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

- Suppression des dispositions statutaires relatives aux US Person ;
- Augmentation du capital social maximum ;
- Simplification de la localisation des investissements de la politique d'investissement ;
- Actualisation et modification de l'objet social ;
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme et souscription à des instruments de couverture ;
- Modification de l'article 3 « Dénomination » des statuts ;
- Modification de l'article 10 « Augmentation et réduction de capital » des statuts ;
- Indivisibilité des parts et distribution de la plus-value aux usufructuaires ;
- Modification de l'article 13 « Cession des parts sociales entre vifs » des statuts ;
- Modification de l'article 16 « Attribution et pouvoirs de la société de gestion » des statuts
- Modification de l'article 20 « Conseil de surveillance » des statuts ;
- Modification de l'article 21 « Commissaire aux comptes » des statuts ;
- Modification de l'article 22 « Assemblées générales » des statuts ;
- Modification de l'article 23 « Exercice social » des statuts ;
- Modification de l'article 26 « Répartition des résultats » des statuts ;
- Suppression des articles 30 « Pouvoirs » et 31 « Frais » des statuts ;
- Adoption des statuts article par article ;

### **Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire**

- Autorisation de modification de la note d'information ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

**PREMIÈRE RESOLUTION**

Rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2022 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la Société de gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes,

**Approuve** le rapport de la Société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2022 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 186.114,660 euros et un bénéfice de 5.457.321,69 euros.

**Donne** quitus à la Société de gestion pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

**DEUXIÈME RESOLUTION**

Affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires,

après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et sur proposition de la Société de gestion,

**Décide** d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 comme suit :

Bénéfice de l'exercice 2022	5.457.321,69 €
Majorité du report à nouveau	16.655,13 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>5.473.976,82 €</b>
Affecté comme suit :	
<b>Dividende total au titre de l'exercice 2022</b>	<b>-5.342.074,08 €</b>
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>131.902,74 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 12,83 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements.

Par ailleurs, le taux de la distribution qui correspond à la division du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la Société pour le compte des associés en France et à l'étranger, versé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'exercice 2022, est de 7,04%.

Jouissance	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	3 <sup>ème</sup> trimestre 2022	4 <sup>ème</sup> trimestre 2022
<b>Pour un semestre entier</b>	3,25 €	3,27 €	3,80 €	3,75 €

**TROISIÈME RESOLUTION**

Approbation des valeurs de la Société arrêté au 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, Après avoir pris connaissance de l'état du rapport de gestion,

**Approuve** cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtés au 31 décembre 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : 193 264 227 euros, soit 181,72 euros par part ;
- Valeur de réalisation : 198 670 686 euros, soit 186,81 euros par part ;
- Valeur de reconstitution : 220 332 619 euros, soit 207,17 euros par part.

**QUATRIÈME RESOLUTION**

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier,

**Prend acte** du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et **déclare** approuver les conventions visées dans ce rapport.

## **CINQUIÈME RESOLUTION**

### **Indemnisation du Conseil de surveillance**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires,

**Constate** qu'aucune rémunération n'a été allouée aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice 2022.

### **Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

## **SIXIÈME RESOLUTION**

### **Suppression des dispositions statutaires relatives aux US Person**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance,

**Décide** de supprimer toute référence aux US Person dans les statuts de la Société ;

**Prend acte** que les conditions et modalités relatives à la prise de participation par une US Person tel que ce terme est défini par la réglementation seront décrites dans la note d'information.

## **SEPTIÈME RESOLUTION**

### **Augmentation du capital social maximum**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance et du projet des statuts mis à jour,

**Décide** de porter le capital plafond statutaire de trois cents millions cinquante (300.000.050) euros contre huit cents millions soixante-quinze (800.000.075) euros.

**Modifie**, en conséquence de ce qui précède, corrélativement l'article 7 des statuts « Capital social statutaire » des statuts comme suit :

### **Article 7 – Capital social statutaire**

#### **7.1 Capital social minimum**

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760.000) euros.

#### **7.2 Capital social maximum**

Le capital social nominal d'origine de la Société était de sept cent soixante-dix mille euros (770.000 €) par les associés fondateurs et entièrement libérés, divisé en quatre mille quatre cents (4.400) parts sociales de cent soixante-quinze (175) euros de valeur nominale.

Le capital social statutaire d'origine a été fixé par l'Assemblée Générale Constitutive du 11 septembre 2020 à quatre millions cinq cent cinquante mille euros (4.550.000 €), divisé en vingt-six mille (26.000) parts sociales de cent soixante-quinze (175) euros de valeur nominale.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 4 décembre 2020, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à vingt millions cinquante euros (20.000.050€), divisé en cent quatorze mille deux cent quatre-vingt-six (114.286) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 1er juillet 2021, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à cent millions soixante-quinze euros (100.000.075€), divisé en cinq cent soixante-et-onze mille quatre cent vingt-neuf (571.429) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 4 mai 2022, le capital social maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à trois cent millions cinquante euros (300.000.050€), divisé en un million sept cent quatorze mille deux cent quatre-vingt-six (1.714.286) parts de cent soixante-quinze (175€) de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 4 mai 2023, le capital maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à huit cents millions soixante-quinze (800.000.075) euros, divisé en 4 571 429 parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

L'offre au public des titres de la Société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum de huit cents millions soixante-quinze (800.000.075) euros, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois ».

## **HUITIÈME RESOLUTION**

### **Simplification de la localisation des investissements de la politique d'investissement**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, sur proposition de la Société de gestion et après avoir pris connaissance du projet des statuts mis à jour.

**Prend acte** qu'il convient de simplifier et préciser le champ de localisation géographique où sont susceptibles d'être acquis et construits les actifs du portefeuille multi-actifs de la Société, ceux-ci seraient susceptibles d'être situés en France (notamment à Paris, en Ile-de-France et en régions) et dans les pays de la zone Euro (notamment en Europe de l'Ouest : Allemagne, Espagne, Irlande, Benelux, Portugal et Italie).

**Autorise** en conséquence la modification de la politique d'investissement de la Société mentionnée dans la note d'information de la Société.

**Modifie** en conséquence l'article 2 « Objet » des statuts comme suit :

### **Article 2 – Objet**

La SCPI Iroko Zen est une SCPI de type « classique » dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif dont la stratégie d'investissement vise notamment :

- A construire un portefeuille multi-actifs de manière opportuniste :
  - Suivant les cycles des différents marchés immobiliers, en France (notamment à Paris, en Ile-de-France et en régions) et dans des pays de la zone Euro notamment en Europe de l'ouest : Allemagne, Espagne, Irlande, Benelux, Portugal et Italie. Les immeubles ciblés étant localisés dans des zones économiques considérées pour leurs qualités par la société de gestion.
  - Directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers à usage tertiaires (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique), des résidences (de services, étudiantes, de santé ou de loisirs), des hôtels, des logements, parkings.

- Et de manière accessoire des terrains à développer (par exemple centrale photovoltaïque ou éolienne) dans un objectif de compensation des émissions de gaz à effet de serre.
- Dans un premier temps, à rechercher des actifs de niche ou de taille réduite générant des rendements potentiellement plus élevés que la moyenne selon l'analyse de la société de gestion, bénéficiant d'une situation locative sécurisée à travers une analyse combinée de la profondeur du marché locatif, du dynamisme de la zone, de la qualité locative, de la durée des baux et de la réversibilité des actifs.
- A participer aux défis environnementaux à travers l'acquisition d'actifs immobiliers répondant - ou pouvant répondre - à des critères de baisse de consommation énergétique et de gaz à effet de serre et d'amélioration du bien-être des utilisateurs.
- La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles déjà détenus où procéder à des rénovations / améliorations / mises aux normes environnementales de ces immeubles.

La société de gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme. Conformément à l'article 422-203 du Règlement Général de l'AMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 11/09/2020 à recourir à l'endettement bancaire et non bancaire en vue de financer ses investissements dans la limite de 50 % de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme ».

## **NEUVIÈME RESOLUTION**

### **Actualisation et modification de l'objet social**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, sur proposition de la Société de gestion et après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, et du projet des statuts mis à jour.

**Précise** que la Société peut en application des dispositions législatives et réglementaires applicables aux SCPI (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

**Décide**, pour plus de précisions, d'inscrire les opérations susvisées à l'article 2 « Objet social » des statuts de la Société ;

**Modifie**, sous réserve de l'adoption de la précédente résolution, l'article 2 « Objet social » des statuts de la Société comme suit :

### **Article 2 – Objet**

La SCPI Iroko Zen est une SCPI de type « classique » dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif dont la stratégie d'investissement vise notamment :

- A construire un portefeuille multi-actifs de manière opportuniste :
  - Suivant les cycles des différents marchés immobiliers, en France (notamment à Paris, en Ile-de-France et en régions) et dans des pays de la zone Euro notamment en Europe de l'ouest : Allemagne, Espagne, Irlande, Benelux, Portugal et Italie. Les immeubles ciblés étant localisés dans des zones économiques considérées pour leurs qualités par la société de gestion.
  - Directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers à usage tertiaires (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique), des résidences (de services, étudiantes, de santé ou de loisirs), des hôtels, des logements, parkings.
  - Et de manière accessoire des terrains à développer (par exemple centrale photovoltaïque ou éolienne) dans un objectif de compensation des émissions de gaz à effet de serre.
- Dans un premier temps, à rechercher des actifs de niche ou de taille réduite générant des rendements potentiellement plus élevés que la moyenne selon l'analyse de la société de gestion, bénéficiant d'une situation locative sécurisée à travers une analyse combinée de la profondeur du marché locatif, du dynamisme de la zone, de la qualité locative, de la durée des baux et de la réversibilité des actifs.
- A participer aux défis environnementaux à travers l'acquisition d'actifs immobiliers répondant - ou pouvant répondre - à des critères de baisse de consommation énergétique et de gaz à effet de serre et d'amélioration du bien-être des utilisateurs.
- La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles déjà détenus où procéder à des rénovations / améliorations / mises aux normes environnementales de ces immeubles.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la Société peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

La société de gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme. Conformément à l'article 422-203 du Règlement Général de l'AMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 11/09/2020 à recourir à l'endettement bancaire et non bancaire en vue de financer ses investissements dans la limite de 50 % de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme ».

## **DIXIÈME RESOLUTION**

### **Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme et souscription à des instruments de couverture**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance (i) des dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier disposant que « la Société de gestion peut, au nom de la SCPI contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale » en tenant compte de l'endettement de la Société, (ii) des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, et (iii) du projet des statuts mis à jour,

**Autorise** la Société de gestion, pour le compte de la Société, après information du Conseil de Surveillance, à recourir à l'endettement bancaire et non bancaire en vue de financer les investissements de la Société dans la limite de 50 % de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

**Prend acte** qu'en toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financier, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

**Autorise** la société de gestion à se couvrir dans le cadre des emprunts effectués.

**Autorise** la Société de gestion, pour le compte de la Société, à effectuer des placements de trésorerie sur des supports au capital garanti, avec des maturités inférieures ou égales à douze (12) mois et auprès d'établissements bancaires solides et ce, conformément et dans les limites légales et réglementaires applicables à la Société.

**Prend acte** que l'article 2 « Objet social » comporte une erreur matérielle et **décide** en conséquence, sous réserve de l'adoption des résolutions précédentes, de modifier l'article 2 « Objet social » des statuts de la Société :

### **Article 2 – Objet**

La SCPI Iroko Zen est une SCPI de type « classique » dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif dont la stratégie d'investissement vise notamment :

- A construire un portefeuille multi-actifs de manière opportuniste :
  - Suivant les cycles des différents marchés immobiliers, en France (notamment à Paris, en Ile-de-France et en régions) et dans des pays de la zone Euro notamment en Europe de l'ouest : Allemagne, Espagne, Irlande, Benelux, Portugal et Italie. Les immeubles ciblés étant localisés dans des zones économiques considérées pour leurs qualités par la société de gestion.
  - Directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers à usage tertiaires (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique), des résidences (de services, étudiantes, de santé ou de loisirs), des hôtels, des logements, parkings.

- Et de manière accessoire des terrains à développer (par exemple centrale photovoltaïque ou éolienne) dans un objectif de compensation des émissions de gaz à effet de serre.
- Dans un premier temps, à rechercher des actifs de niche ou de taille réduite générant des rendements potentiellement plus élevés que la moyenne selon l'analyse de la société de gestion, bénéficiant d'une situation locative sécurisée à travers une analyse combinée de la profondeur du marché locatif, du dynamisme de la zone, de la qualité locative, de la durée des baux et de la réversibilité des actifs.
- A participer aux défis environnementaux à travers l'acquisition d'actifs immobiliers répondant - ou pouvant répondre - à des critères de baisse de consommation énergétique et de gaz à effet de serre et d'amélioration du bien-être des utilisateurs.
- La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles déjà détenus où procéder à des rénovations / améliorations / mises aux normes environnementales de ces immeubles.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

En outre, la société de gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme.

Conformément à l'article 422-203 du Règlement Général de l'AMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale en date du 4 mai 2023 à recourir à l'endettement bancaire et non bancaire en vue de financer ses investissements dans la limite de 50 % de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme

En outre, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale en date du 4 mai 2023 à effectuer des placements de trésorerie sur des supports au capital garanti, avec des maturités inférieures ou égales à douze (12) mois et auprès d'établissements bancaires solides et ce, conformément et dans les limites légales et réglementaires applicables à la Société ».

## **ONZIÈME RESOLUTION**

### **Modification de l'article 3 « Dénomination » des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, et du projet des statuts mis à jour.

**Décide** aux fins de mettre à jour les statuts de la Société en harmonie et en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires de mettre à jour de mettre à jour l'article 3 « Dénomination » des statuts comme suit :

### **Article 3 – Dénomination**

La Société a pour dénomination **Iroko Zen**.

Cette dénomination, qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile de Placement Immobilier à capital variable » ou de l'abréviation « SCPI à capital variable », ainsi que du numéro d'immatriculation de la SCPI au Registre du Commerce et des Sociétés ».

## **DOUZIÈME RESOLUTION**

### **Modification de l'article 9 « Retrait des associés » des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance et du projet des statuts mis à jour,

**Décide** aux fins de mettre à jour les statuts de la Société en harmonie et en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires de mettre à jour l'article 9 « Retrait des associés » des statuts comme suit :

### **Article 9 – Retraits des associés**

Tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

#### **9.1 Modalités des retraits**

Par principe, les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la Société de gestion (par exemple la lettre recommandée en ligne). Un registre des demandes de retrait est tenu au siège de la société. Dans ce registre sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. Les demandes de retrait sont traitées dans l'ordre chronologique des arrivées.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode « du 1er entré – 1er sorti ». La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois. Les parts remboursées seront annulées. Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois au cours duquel l'annulation/le retrait a eu lieu sur le registre des associés. Le règlement des associés qui se retirent à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Le nombre de retraits est rendu public périodiquement sur le bulletin d'information périodique.

#### **9.2 Valeur de retrait**

La Société de Gestion détermine le prix de retrait sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix de retrait supérieur au prix de souscription majoré d'une commission de retrait (hors taxes).

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de reconstitution ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée, le cas échéant électronique, les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

#### **9.3 Suspension de la variabilité du capital dans le cadre des Statuts de la Société**

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, par courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes sur le registre
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la Société.

En outre, s'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et pourrait convoquer une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion pourrait proposer à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment proposer de suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin d'information.

#### 9.4 Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier électronique le cas échéant), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à fixer un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier électronique le cas échéant).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription conforme à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la Société, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substituerait aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

#### 9.5. Fonds de remboursement

La création, c'est-à-dire la mise en place effective en application des statuts, d'un fonds de remboursement des parts est décidée par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire. La dotation de ce fonds est décidée par les associés réunis en assemblée générale ordinaire. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une assemblée générale sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers ».

### **TREIZIÈME RESOLUTION**

#### **Modification de l'article 10 « Augmentation et réduction de capital » des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance et du projet des statuts mis à jour,

**Décide** aux fins de mettre à jour les statuts de la Société en harmonie et en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires de mettre à jour l'article 10 « Augmentation et réduction de capital » des statuts comme suit :

#### **Article 10 – Augmentation et réduction de capital**

##### 10.1 Augmentation du capital

La collectivité des associés donnent par les présents, à la Société de gestion, tout pouvoir pour fixer les modalités de l'augmentation de capital, et en particulier le prix de souscription, le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, le nombre minimum de parts à souscrire par les nouveaux associés, dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale majorée de la prime d'émission. Conformément à l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI et tout écart supérieur à 10% entre ce prix et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de gestion et notifié à l'autorité des marchés financiers.

La valeur de reconstitution de la SCPI est établie lors de chaque exercice sur la base de la valeur de réalisation et est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice, constatera et arrêtera le montant du capital existant le jour de clôture de cet exercice. Le capital pourra être également augmenté par incorporation de réserves sur décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés. Les parts souscrites en numéraire seront libérées intégralement lors de la souscription. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du CMF depuis plus de trois (3) mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

##### 10.2 Réduction de capital

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- 10% du capital social statutaire,
- 90% du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée générale,
- du minimum légal institué pour les SCPI, soit actuellement 760.000 euros.

La réduction du capital non motivée par des pertes n'est pas opposable aux créanciers dont la créance est antérieure à cette réduction. En cas de non-paiement, ces créanciers peuvent exiger le versement à la Société des sommes remboursées aux associés.

### **QUATORZIÈME RESOLUTION**

#### **Indivisibilité des parts et distribution de la plus-value aux usufruitiers**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance et du projet des statuts mis à jour,

**Décide** d'introduire une clause de distribution de la plus-value aux usufruitiers.

**Décide** de mettre à jour l'article 12 « Parts sociales – Représentation – Indivisibilité – Droits et obligations – Responsabilités des associés » des statuts comme suit :

#### **Article 12 – Parts sociales – Représentation – Indivisibilité – Droits et obligations – Responsabilités des associés**

##### 12.1 Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent des présents Statuts, des actes modificatifs ultérieurs qui pourront les modifier, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de leur inscription sur les registres de la Société.

Il peut être dressé, sur la demande d'un associé formulée auprès de la Société, un certificat représentatif de ses parts sociales.

Dès lors que la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité de décimaliser des parts de SCPI, sur décisions de la société de gestion, les parts pourront être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des présents statuts applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

##### 12.2 Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois de la cession. Elles perdent en particulier les droits à dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés.

Les usufruitiers et les nus propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance.

En ce qui concerne les Assemblées Générales Extraordinaires, la convocation est faite au nu-propriétaire qui est seul à prendre part aux votes. En tout état de cause, la société de gestion invitera l'usufruitier non-votant ou le nu-propriétaire non-votant à se rendre à l'Assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

Par ailleurs, la Société sera valablement libérée du paiement des distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation, par leur versement à l'usufruitier, à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Les plus-values sur cession d'immeubles seront aussi imposées chez l'usufruitier.

##### 12.3 Droits et obligations des parts sociales

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition du résultat dans les conditions prévues aux présentes et notamment à l'article 26.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux Statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

Les parts sociales pourront être décimalisées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des Statuts régissant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'Associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent.

Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement

##### 12.4 Responsabilités des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa participation dans le capital de la Société et est limitée à une (1) fois la fraction dudit capital qu'il possède.

L'associé qui cesse de faire partie de la Société en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

La Société souscrit pour le compte de la Société un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire en application de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier ».

## **QUINZIÈME RESOLUTION**

### **Modification de l'article 13 « Cession des parts sociales entre vifs » des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance et du projet des statuts mis à jour.

**Décide** aux fins de mettre à jour les statuts de la Société en harmonie et en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires de mettre à jour l'article 13 « Cession des parts sociales entre vifs » des statuts comme suit :

#### **Article 13 – Cession des parts sociales entre vifs**

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts sociales. Les parts sont transmissibles par cession de gré à gré ou le cas échéant, par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits décidé par l'assemblée générale, sous réserve de l'agrément de la SCPI.

Dans les deux cas, la Société doit agréer tout nouvel associé.

### 13.1 Cession de gré à gré

#### 13.1.1 Agrément

La cession des parts s'opère entre associés et acquéreur, sans intervention de la Société de gestion, par acte authentique ou sous-seing privé. Elle n'est opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la SCPI ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les parts sont librement cessibles entre associés. Cependant, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société exprimé par l'intermédiaire de la Société de gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé, qui désire céder tout ou partie de ses parts, doit en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les 15 jours de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie la décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

#### 13.1.2 Refus d'agrément

Si la Société se refuse d'agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la SCPI, en vue d'une réduction de capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

### 13.2 Cessions réalisées par confrontation sur le marché secondaire des parts

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits en application du paragraphe ARTICLE 9 - ci-dessus, prendrait la décision de la mise en place d'un marché secondaire, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion dans les conditions fixées par l'Instruction de l'AMF n° 2019-04. 10

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire autorisé par la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, selon un formulaire type établi par la Société de Gestion. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre unique tenu au siège de la SCPI et prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises, elle en informe par écrit l'AMF sans délai.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Tout ordre d'achat doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de l'ordre d'achat, la Société de Gestion notifie sa décision au donneur d'ordre par écrit en cas d'accord, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément du donneur d'ordre est considéré comme donné.

La décision de la SCPI ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

### 13.3 Nantissement des parts – Vente forcée – Faculté de substitution

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la Société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la Société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital.

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la société de gestion un mois avant la vente.

Les cessions ne peuvent être réalisées sur des parts nanties qu'après réception par la société de gestion de la mainlevée du nantissement.

### 13.4 Registre d'offres et de demandes de parts

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente adressés à la société de gestion, soit par lettre avec avis de réception, soit par email avec envoi d'un accusé de réception. Conformément à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre unique tenu au siège de la Société. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin des transactions.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### 13.5 Transmission des parts sociales par décès

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les associés survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expédition ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la SCPI par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit en cours de vie de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.

De même l'interdiction, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continuera entre les autres associés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre prévu à cet effet à un prix qui pourra être conseillé par la Société de Gestion ».

## **SEIZIÈME RESOLUTION**

### **Modification de l'article 16 « Attribution et pouvoirs de la société de gestion » des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et du projet des statuts mis à jour.

**Décide** aux fins de mettre à jour les statuts de la Société en harmonie et en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires de mettre à jour l'article 16 « Attribution et pouvoirs de la société de gestion » des statuts comme suit :

### **Article 16 – Attribution et pouvoirs de la société de gestion**

La société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

La société de Gestion a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- Elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les conditions et modalités de souscriptions, retraits et de variabilité du capital, conformément aux présents Statuts et dans le respect des pouvoirs dévolus à l'Assemblée Générale ;

- Elle propose à l'Assemblée Générale Extraordinaire lorsque des demandes de retrait de parts non satisfaites dans un délai de 12 mois représentent au moins 10 % des parts de la Société conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée, dont l'inscription d'ordres d'achat et de vente de parts sur le registre mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF ;
- Elle propose à l'Assemblée Générale la création et la dotation du fonds de remboursement visé à l'article 9 des présents Statuts ;
- Elle commercialise les parts de la Société et à cet effet obtient tout agrément ou visa nécessaire de l'AMF, elle prépare et réalise les augmentations de capital et plus globalement organise la variabilité du capital de la Société ;
- Elle recherche des associés nouveaux, et peut, sous réserve de l'obtention du visa de l'AMF, mandater toute entreprise d'investissement pour diffuser dans le public les titres de la Société ;
- Elle agrée pour le compte de la Société, tout nouvel associé dans les conditions prévues par les Statuts ;
- Elle autorise le nantissement des parts sociales ;
- Elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société ;
- Elle organise l'acquisition et la cession des biens sociaux et toutes parts des filiales immobilières, et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
- Elle élit domicile partout où besoin sera en France, et peut ainsi créer et installer des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire en France pour l'exécution de son mandat ;
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- Elle administre le cas échéant les filiales dans lesquelles la Société détient une participation et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration ;
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes ;
- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit : tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres, tous comptes courants postaux, etc. ;
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la Société ;
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, et se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste, etc. ;
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise, et notamment un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire ;
- Elle nomme et révoque tous employés de la Société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait ;
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations ;
- Elle assure le suivi des sommes dues à la Société, vérifie leur encaissement au compte de la Société et paye celles qu'elle doit aux tiers,
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société ;
- Elle passe tous marchés, traités et contrats ;
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, par écrit à toute personne physique ou morale, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle juge convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- Elle consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations dans les conditions qu'elle jugera convenables
- Elle est en charge de la perception et le cas échéant du quittancement pour le compte de la Société de tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;

- Elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;
- Elle décide et fait exécuter tous travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration qu'elle estime utiles, après s'être assurée que les travaux sont conformes aux règles d'urbanismes et de construction applicables, et arrête tous devis et marchés ;
- Elle fait acquérir ou céder, par la Société, tous immeubles ou droits immobiliers ou parts de filiales immobilières aux prix et conditions qu'elle juge convenable et en fait acquitter le prix ;
- Elle effectue des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société dans les limites prévues par la loi ;
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- Elle exerce toutes actions judiciaires ou extra judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toute proposition à faire, et en fixe l'ordre du jour ;
- Elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;
- Elle peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale ;
- Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale ordinaire sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant ;
- Elle représente la Société aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des Sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote auxdites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la Société au sein des Sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation ;
- Elle propose le dépositaire pour nomination par l'Assemblée Générale ordinaire ;
- Elle nomme l'expert externe en évaluation après acceptation de la candidature de ce dernier par l'Assemblée Générale ordinaire
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs ;
- Elle peut contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, aux charges et conditions qu'elle avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers, destinés à financer tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans les immeubles, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale, qui pourra être modifié pour une décision d'Assemblé Générale Extraordinaire, et qui tiendra compte de l'endettement des Sociétés mentionnées au 2<sup>o</sup> du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier. Dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée par l'Assemblée Générale, la société de gestion dispose d'un délai d'un (1) an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation ;
- Elle peut, au nom et pour le compte de la Société, consentir pour ce faire tous priviléges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés ou garanties dans le cadre de la mise en place de contrats afférents à son activité ;
- Elle peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes courant aux Sociétés mentionnées aux 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social.

Dans les contrats relatifs à des emprunts contractés par la Société, la Société de gestion devra toutefois obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une quelconque action contre les associés de la Société, de telle sorte qu'il ne pourra être exercé d'action ni poursuite contre eux personnellement.

La Société de gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

La société de gestion es-quality ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat.

## **DIX-SEPTIÈME RESOLUTION**

### **Modification de l'article 20 « Conseil de surveillance » des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et du projet des statuts mis à jour.

**Décide** aux fins de mettre à jour les statuts de la Société en harmonie et en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires de mettre à jour l'article 20 « Conseil de surveillance » des statuts comme suit :

### **Article 20 – Conseil de surveillance**

#### **20.1 Désignation des membres**

Le Conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée Générale Ordinaire devant nommer lesdits membres. Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles à l'expiration de leur mandat. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social complet écoulé qui se tiendra au cours de la troisième année suivant leur nomination. Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit Conseil devenait inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra coopter à la majorité simple autant de nouveaux membres que nécessaires de manière provisoire jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. La ou les cooptations devront être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres cooptés ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Le membre coopté en remplacement d'un autre ne demeurera en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée Générale. Il pourra être nommé à la même Assemblée dans les conditions prévues aux présentes.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale ordinaire des associés de la Société.

## 20.2 Organisations – Réunions – Délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire un Secrétaire (éventuellement choisis en dehors de ses membres) et un Vice-président, à la majorité absolue des membres composant le Conseil.

En cas d'absence du Président, le Vice-président préside la réunion. En cas d'absence du Vice-président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société et au moins une fois par an, sur la convocation soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la société de gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'un fax, ou d'un courrier électronique, ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre peut disposer d'une ou plusieurs procurations, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances. Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée ; en outre, la présence effective de deux (2) membres au minimum est nécessaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance et par au moins un autre membre du Conseil.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le Procès-Verbal de chaque séance des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et éventuellement le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs, sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la société de gestion de la Société.

## 20.3 Pouvoirs du Conseil de Surveillance

### Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- D'assister la société de gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- De présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait constatées dans la gestion ;
- De donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés ;
- En cas de défaillance de la société de gestion, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.
- En cours d'exercice et en cas de nécessité, il peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la Société de gestion.

Il s'abstient de tout acte de gestion.

## 20.4 Responsabilités

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

## 20.5 Indemnités

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du Conseil.

Les indemnités éventuelles du Conseil de Surveillance sont fixées par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

## **DIX-HUITIEME RESOLUTION**

### **Modification de l'article 21 « Commissaire aux comptes » des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, et du projet des statuts mis à jour,

**Rappelle** que la Société est tenue de désigner en application des dispositions légales et réglementaires un expert immobilier et un dépositaire, en sus d'un ou plusieurs Commissaires aux comptes.

**Décide** d'introduire à l'article 21 les dispositions relatives au dépositaire et à l'expert immobilier et modifie l'article 21 précité des statuts comme suit : « **Article 21 – Autres intervenants** »

### 21.1 – Commissaires aux Comptes

#### 21.1.1 Nomination

L'Assemblée Générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux Comptes pour une durée de six (6) exercices. Les Commissaires aux Comptes sont toujours rééligibles.

#### 21.1.2 Attributions et pouvoirs

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Un ou plusieurs Commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, ou d'empêchement de ceux-ci, peuvent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les Commissaires aux Comptes sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits et du bilan de la Société. A cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés (rapport général et rapport spécial sur les conventions particulières).

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société.

Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés. A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estiment nécessaires. Ils sont convoqués par la société de gestion lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Un ou plusieurs Commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci, peuvent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

## 21.2 Dépositaire

La Société de gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, en application des dispositions de l'article L.214-24-4 et suivants du Code monétaire et financier.

Le dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le règlement général de l'autorité des marchés financiers, et les positions adoptées par l'autorité des marchés financiers

Il est responsable à l'égard de la SCPI et des associés, conformément aux dispositions de l'article L.214-24-10 du Code monétaire et financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la SCPI.

## 21.3 Expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.

L'expert, qui est présenté par la Société de gestion après acceptation de sa candidature par l'autorité des marchés financier, est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans.

## **DIX-NEUVIEME RESOLUTION**

### **Modification de l'article 22 « Assemblées générales » des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et du projet des statuts mis à jour.

**Décide** aux fins de mettre à jour les statuts de la Société en harmonie et en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires de mettre à jour l'article 22 « Assemblées Générales » comme suit :

### **Article 22 – Assemblées générales**

L'Assemblée Générale représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des Statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

## 22.1 Convocation

### 22.1.1 Forme et délai de la convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion, ou, à défaut :

- Par un Commissaire aux Comptes ;
- Par le Conseil de Surveillance ;
- Par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- Par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée, ou par des moyens de communication électronique.

L'avis et la lettre de convocation mentionnent toutes les dispositions indiquées à l'article R.214-138 I du Code monétaire et financier dont les lieux, date et heure de l'Assemblée Générale.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues à l'article R.214-138 du Code monétaire et financier ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

Les convocations comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale accompagnés de l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion :

- Le rapport de la société de gestion
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration,
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, l'état du patrimoine, le bilan, le compte de résultat et l'annexe. ;
- Le cas échéant, différentes informations relatives aux candidats à un poste de membre du Conseil de surveillance mentionnées à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander, à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

### 22.1.2 Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée conformément aux présents statuts.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

La société de gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un, ou plusieurs associés, représentant au moins 5% du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760.000 €, à :

- 4% pour les 760.000 premiers euros,
- 2,50% pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,50% pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

Ces projets de résolutions devront être adressés à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La société de gestion devra en accuser réception dans les 5 jours de la réception.

Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée générale.

#### **22.1.3 Modalités d'information des associés pour leur permettre de formuler leur candidature au Conseil de surveillance**

La société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes, et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour, et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la société de gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'Assemblée Générale et l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

#### **22.1.4 –Modalités de convocation**

Après avoir consulté le Conseil de Surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés et notamment sur ceux concernant la présentation de nouvelles candidatures au sein de ce Conseil, la société de gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément.

Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions présentés par la société de gestion, à l'exception toutefois de la résolution concernant la désignation des candidats au Conseil de Surveillance pour laquelle le signataire du pouvoir aura la faculté de désigner lui-même les candidats de son choix. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

#### **22.2 Tenue des assemblées – Vote par correspondance et par voie électronique**

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12.2 des présents statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une Assemblée. Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion s'abstient de tout vote au titre des parts dont elle serait éventuellement propriétaire. En revanche, les votes émis par la société de gestion, ès qualité de Président de l'Assemblée comme il est dit aux présentes, ne sont soumis à aucune restriction.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

Pour le calcul du quorum, il ne sera tenu compte que des formulaires et votes électroniques qui auront été reçus par la société de gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion : à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux Scrutateurs : il désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance et les pouvoirs de représentation.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la société de gestion, ou par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

#### **22.3 Télécommunication électronique**

Conformément aux dispositions de l'article R.214-137 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R.214-138, R.214-143 et R.214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la SCPI au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée.

A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante. Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant.

#### 22.4 Assemblée générale ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire :

- entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux Comptes
- statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des résultats, ainsi que de la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ;
- nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.
- nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et fixe leur rémunération.
- Se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertises le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la Société de gestion pour cinq ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la société de gestion.
- pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance.
- approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la société de gestion.
- décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.
- fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants ;
- statue sur les conventions relevant de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.
- autorise les cessions ou aliénations des immeubles.
- délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détiennent au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

#### 22.5 Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les Statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut révoquer la Société de gestion et nommer, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion, décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, la fusion, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

#### 22.6 Consultation écrite des associés

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre ou du courrier électronique pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion.

La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion.

#### 22.7 Information des associés

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- Comptes de résultat, bilans et annexes,
- Inventaires,
- Rapports soumis aux Assemblées,
- Feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- Les rémunérations globales de gestion ainsi que du conseil de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

## **VINGTIÈME RESOLUTION**

### **Modification de l'article 23 « Exercice social » des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et du projet des statuts mis à jour.

**Prend acte** que le premier exercice de la Société s'est clôturé le 31 décembre 2020.

**Décide** de supprimer la référence au premier exercice à l'article 23 « Exercice social », lequel sera désormais rédigé comme suit :

## Article 23 – Exercice social

« L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre ».

## **VINGT-ET-UNIÈME RESOLUTION**

### Modification de l'article 26 « Répartition des résultats » des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et du projet des statuts mis à jour,

**Décide** aux fins de mettre à jour les statuts de la Société en harmonie et en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires de mettre à jour l'article 26 « Répartition des résultats » comme suit :

### Article 26 – Répartition des résultats

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du mois civil précédent la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

En vertu de l'article 239 septies du Code général de impôts, les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés. Les bénéfices sociaux de la SCPI sont imposés entre les mains des associés sur la part correspondant à leurs droits dans la société, selon le régime fiscal qui leur est propre.

La SCPI souscrit à cette fin une déclaration fiscale de résultats (imprimé 2072-S) mentionnant la part du résultat imposable de chacun des associés.

La SCPI souscrira toutes les déclarations nécessaires dans les pays étrangers où elle pourrait être amenée à investir.

Les associés donnent mandat expresse à la SCPI pour déposer en leur nom toutes déclarations fiscales qui pourraient être nécessaires. Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique ».

## **VINGT-DEUXIÈME RESOLUTION**

### Suppression des articles 30 « Pouvoirs » et 31 « Frais » des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et du projet des statuts mis à jour,

**Décide** de supprimer les dispositions des articles 30 « Pouvoirs » et 31 « Frais » des statuts et de renommer en conséquence l'article 32 en article 30 « Contestation ».

## **VINGT-TROISIÈME RESOLUTION**

### Adoption des statuts article par article

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de gestion et du projet des statuts mis à jour,

**Décide** en conséquence de l'ensemble des modifications apportées aux statuts de la Société d'adopter article par article les statuts de la Société.

### Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

## **VINGT-QUATRIÈME RESOLUTION**

### Autorisation de modification de la note d'information

L'assemblée générale confère tous pouvoirs à la Société de gestion à l'effet d'apporter à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent et à procéder aux déclarations requises par la loi et les règlements auprès de toute autorité compétente.

## **VINGT-CINQUIÈME RESOLUTION**

### Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité qu'il appartiendra.

L'épargne immobilière réinventée avec

# IROKO

